# Programme d'investissement dans le logement abordable de l'Ontario

# Lignes directrices

Août 2011

Ontario

# TABLE DES MATIÈRES


**INTRODUCTION**.....1

Portée des lignes directrices.....1

Objectifs du programme.....1

Allocation de fonds.....2

Plan financier et de mise en œuvre.....4

Processus de réaffectation.....5

Accord d'administration.....5

Frais d'administration.....6

Volets du programme.....7

Cumul.....8

Obligation de consulter.....9

Évaluation environnementale.....9

Déclaration.....9

Rôle des gestionnaires de services.....10

Protocole de communication.....11

Dates à retenir.....11

**VOLETS D'IMMOBILISATIONS DU PILAO**.....13

Volet Logement locatif.....13

Volet Accédants à la propriété.....23

Volet Réparation de logement dans le Nord.....29

Volet Rénovations Ontario.....35

**VOLETS DE FONCTIONNEMENT DU PILAO** ..... **41**

Volet Suppléments au loyer ..... 42

Volet Allocations de logement ..... 45

**Annexe A – Personnes-ressources aux bureaux des services aux municipalités** ... **49**

**Annexe B – Plan financier et de mise en œuvre (PFMO)** ..... **51**

**Annexe C – *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale* (LCEE)** ..... **58**

**Annexe D – Confirmation écrite du début de la construction** ..... **59**

**Annexe E – Niveau maximal des revenus des ménages, 2011** ..... **60**

**Annexe F – Prix moyen de revente S.I.A.$^{MD}$/MLS$^{MD}$** ..... **61**

# INTRODUCTION

Dans le cadre du Programme d'investissement dans le logement abordable de l'Ontario (PILAO), des fonds de 480,6 millions de dollars, provenant du gouvernement fédéral et du gouvernement provincial, seront versés pour la construction et la réparation de logements abordables sur une période de quatre ans.

Le PILAO offrira une plus grande marge de manœuvre, avec obligation de rendre compte, aux gestionnaires de services (GS), aux promoteurs de logements et à d'autres partenaires du secteur pour les aider à fournir des logements abordables dans leur collectivité.

## Portée des lignes directrices

Les présentes lignes directrices décrivent les différents volets du PILAO et énoncent les exigences du programme. La présente version, provisoire, a pour objet d'aider les GS à participer au programme et à demander du financement pour la première année, et de faciliter la planification pour les trois années suivantes.

Le ministère reconnaît qu'il faudra peut-être modifier ou améliorer la conception du programme à la suite des consultations menées auprès des GS. De ce fait, les lignes directrices pourraient être mises à jour selon les besoins. Les améliorations et les changements importants qui seront apportés aux lignes directrices seront communiqués aux GS.

## Objectifs du programme

Faisant fond sur les principes de la Stratégie à long terme de logement abordable (SLTLA) de l'Ontario, le PILAO poursuit sur la lancée du Programme Canada-Ontario de logement abordable (PLA) et a les objectifs suivants :

- Améliorer l'accès à des logements abordables sûrs, convenables et durables pour tous les ménages de l'Ontario.
- Fournir aux GS et aux promoteurs de logements la souplesse nécessaire pour répondre aux priorités et aux besoins locaux.
- Financer un éventail d'options en matière de logement abordable.
- Intégrer l'accessibilité et les exigences en matière d'efficacité énergétique dans les logements abordables et la conception des immeubles.
- Offrir aux GS la marge de manœuvre dont ils ont besoin pour concevoir des stratégies visant à atténuer l'itinérance et à aider les ménages de leur collectivité à se déplacer sur le continuum du logement.

## Allocation de fonds

Le PILAO est un programme de quatre ans qui prendra fin le 31 mars 2015. La première année (2011-2012) est une année de transition. Le programme sera complètement opérationnel de la deuxième à la quatrième année (2012-2013 à 2014-2015).

Les GS recevront une allocation de fonds théorique pour trois ans (2012-2013 à 2014-2015) pour leur aire de service qui sera fonction de la part de ménages de la province qu'ils détiennent et du nombre de ménages de leur territoire ayant un besoin impérieux de logement.

L'allocation théorique que recevra chaque GS est ventilée par année financière. Comme ce fut le cas pour l'Élargissement du PLA de 2009, les fonds inutilisés ou non engagés* dans les délais requis ne pourront pas être reportés sur les exercices ultérieurs.

Il n'y a pas d'allocation de fonds pour la première année. Les fonds alloués pour les trois années suivantes doivent être engagés au plus tard le 31 décembre de chaque année financière. Le ministère se réserve le droit de réaffecter les fonds alloués aux GS qui ne sont pas engagés à la date limite.

*Pour que les fonds soient réputés engagés, le GS doit avoir conclu un accord de financement avec un promoteur, un client ou un locateur. Les accords de financement dépendent du volet concerné du programme :

- Logement locatif – accord de contribution
- Accédants à la propriété – convention d'achat-vente, confirmation de l'acheteur et admissibilité du logement
- Réparation de logement dans le Nord – formulaire de renseignements sur le projet, confirmation de sûreté, lettre d'entente ou accord de financement, selon le cas
- Rénovations Ontario – formulaire de renseignements sur le projet, confirmation de sûreté, lettre d'entente ou accord de financement, selon le cas
- Suppléments au loyer – accords avec le locateur, accords avec les agents de prestation (s'il y a lieu)
- Allocations de logement – demandes des clients, accords avec les agents de prestation (s'il y a lieu)

*Première année (2011-2012) – Année de transition*

La première année du PILAO sert d'année de transition. Un montant maximum de 47,5 millions de dollars pourrait être approuvé pour cette année.

Au lieu de fournir une allocation précise la première année, on encourage les GS qui peuvent engager des fonds avant le 31 mars 2012 à reporter une partie de leur allocation sur la première année.

Les GS qui choisissent de participer pendant la première année doivent élaborer un dossier de décision soulignant comment ils utiliseront leurs fonds. Le dossier de décision doit décrire :

- le montant requis
- l'utilisation du financement et notamment les volets que le GS offrira pendant la première année
- les raisons pour lesquelles le financement est requis pendant la première année, p. ex., besoin de logements, ensembles domiciliaires prêts à être construits, etc.
- les résultats que l'on prévoit obtenir avec le financement demandé – c.-à-d. le nombre de logements construits ou réparés, le nombre de ménages qui recevront de l'aide, les groupes de clients ciblés
- Le dossier de décision sera accompagné d'un formulaire de renseignements sur le projet (FRP) rempli, lorsque c'est possible, pour les projets qui seront financés pendant la première année.

Comme la première année sera une année de transition, les FRP ne seront pas remplis dans le Système GILA, mais le ministère téléchargera les données dans le Système GILA à une date ultérieure. Les GS devraient communiquer avec le chef d'équipe du bureau des services aux municipalités de leur région (annexe A) pour obtenir le FRP approprié pour la première année.

Les GS devraient présenter leur dossier de décision au ministère à compter du 15 août 2011. Il n'est pas nécessaire de faire approuver les dossiers de décision par le conseil municipal. L'approbation du directeur général est suffisante.

Le ministère examinera les dossiers de décision et approuvera le financement de la première année en se fondant sur les critères suivants : mesure dans laquelle les ensembles de logements locatifs sont prêts à être construits, urgence des besoins en matière de logement et disponibilité du financement.

Les demandes de financement qui satisfont à ces critères seront approuvées jusqu'à épuisement du financement maximal de 47,5 millions de dollars prévu pour la première année.

Les GS dont la demande de financement a été approuvée pour la première année verront leur allocation annuelle pour les trois années suivantes rajustée en conséquence. Les GS ne peuvent pas dépasser leur allocation théorique globale lorsqu'ils demandent le report de fonds sur la première année.

Les GS qui décident d'utiliser la totalité de leur allocation théorique de trois ans pendant la première année ne recevront aucune allocation supplémentaire du ministère pendant les trois années suivantes.

Le ministère se réserve le droit de rajuster l'allocation annuelle des GS qui n'ont pas atteint le montant maximal du financement de la première année au 31 décembre 2011.

Les soldes de la première année seront regroupés et affectés en janvier 2012 à des ensembles domiciliaires prêts à être construits ou à d'autres volets pour faire en sorte que tous les fonds de la première année soient utilisés.

## Plan financier et de mise en œuvre

Les GS doivent élaborer un plan financier et de mise en œuvre (PFMO) qui explique comment ils utiliseront leur allocation annuelle au cours des quatre années du programme.

Des PFMO sont requis pour les deuxième, troisième et quatrième années. Ils doivent être approuvés par le conseil municipal et doivent être remplis, présentés au ministère et approuvés par lui avant que des fonds ne soient versés pour ces années.

Il n'est pas nécessaire de présenter un PFMO pour la première année puisque le financement pour cette année de transition sera approuvé en fonction des dossiers de décision présentés par les GS. Cependant, les GS qui reçoivent du financement pendant la première année devraient inclure le montant approuvé dans les PFMO qu'ils rempliront pour les trois années suivantes.

Le PFMO est un document concis qui précise :

- les volets du PILAO que le GS mettra en œuvre chaque année du programme
- le nombre de logements que l'on prévoit créer en vertu des volets choisis à chaque année du programme
- le nombre de ménages qui devraient recevoir de l'aide en vertu des volets choisis à chaque année du programme
- les groupes de clients qui seront ciblés en vertu des volets choisis
- la part de l'allocation de chaque année qui sera utilisée pour les volets choisis
- le montant que l'on prévoit engager chaque trimestre en vertu des volets choisis
- la part de l'allocation de chaque année qui sera affectée à l'administration

Le PFMO confirmera également l'engagement du GS à utiliser la totalité de son allocation théorique pendant les quatre années du programme. Le ministère utilisera les PFMO pour suivre les progrès réalisés par chaque GS en regard de son allocation et utilisera ces renseignements pour rendre compte des résultats au gouvernement provincial et à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Les GS recommanderont des propositions de projet ou confirmeront le nombre de ménages participants au ministère pour chaque année financière en fonction de leur PFMO.

Les GS devront mettre à jour leur PFMO chaque trimestre. Les mises à jour comprendront les progrès réalisés par les GS en regard de leur allocation annuelle et des engagements prévus.

Les PFMO devront être présentés au ministère, pour approbation, au plus tard le 28 février 2012.

L'annexe B contient un modèle de PFMO.

***PFMO et plans de logement et de lutte contre l'itinérance des GS***

Dans le cadre de la Stratégie à long terme de logement abordable (SLTLA) de l'Ontario, la province a déposé la *Loi de 2011 sur les services de logement* qui vise à donner la priorité aux personnes, à créer des partenariats solides, à soutenir les options abordables et à assurer la reddition de comptes.

Aux termes de la Loi, les GS doivent élaborer des plans de logement et de lutte contre l'itinérance qui définissent les besoins en matière de logement propres à leur collectivité et établissent les moyens nécessaires pour y répondre. On s'attend à ce que ces plans donnent un aperçu de la stratégie de chaque GS pour la création de logements abordables dans sa collectivité.

Les PFMO et les plans de logement prévus dans le cadre de la SLTLA sont des documents distincts, mais connexes. Le PFMO est un document propre au PILAO qui vise à expliquer comment chaque GS dépensera son allocation pendant la durée de vie du programme et qui sera approuvé par le ministère.

Les PFMO ne remplacent PAS les plans de logement prévus dans le cadre de la SLTLA. Le ministère s'attend à ce que les PFMO soutiennent les buts énoncés dans les plans de logement des GS, mais les engagements et les résultats énoncés dans les PFMO porteront spécifiquement sur le PILAO.

## Processus de réaffectation

Le ministère passera en revue les PFMO des GS au troisième trimestre de chaque année financière de la province (pour les deuxième, troisième et quatrième années) afin de déterminer si les objectifs de financement seront atteints ou si une réaffectation est nécessaire.

Les fonds doivent être engagés au plus tard le 31 décembre de chaque année, à défaut de quoi les fonds non engagés pourront être réaffectés à un autre GS. Tous les fonds réaffectés d'un GS à un autre GS seront déduits de l'allocation globale du premier GS. De même, les GS qui recevront des fonds réaffectés verront ces fonds ajoutés à leur allocation globale.

## Accord d'administration

Les GS qui souhaitent participer à l'un ou l'autre des volets du PILAO doivent signer un accord d'administration avec la province qui contient un cadre de responsabilisation et énonce les rôles et les responsabilités des GS.

L'accord d'administration souligne :

- les dispositions financières (c.-à-d. frais d'administration, demandes de paiement et responsabilisation financière)
- les critères d'admissibilité
- les dispositions relatives à l'indemnisation et au remboursement
- les protocoles de gestion du risque pour les projets en difficulté
- les dispositions relatives à la présentation de rapports, à la vérification et à d'autres mesures de responsabilisation

Un accord d'administration doit être signé avant que le GS ne reçoive du financement en vertu d'une composante du PILAO. Les accords d'administration doivent être signés au plus tard le 31 janvier 2012.

## Frais d'administration

***Première année (2011-2012) – Année de transition***

Après avoir signé un accord d'administration avec la province, les GS recevront 100 000 $ au titre des frais administratifs initiaux pendant la première année du PILAO. Ce montant sera versé pour encourager et faciliter les activités de planification et d'organisation.

***Deuxième, troisième et quatrième années (2012-2013 à 2014-2015)***

Pour les deuxième, troisième et quatrième années, les GS peuvent utiliser jusqu'à concurrence de 5 % de leur allocation totale de trois ans pour l'administration du PILAO dans leur aire de service. Les GS doivent établir ce montant par année financière, s'il y a lieu, ainsi que le préciser et le justifier dans leur PFMO. Un exemple est présenté ci-après.

Les frais d'administration des trois années **ne doivent pas** dépasser 5 %, mais les GS peuvent décider d'établir leurs frais d'administration à un taux inférieur à 5 % pour financer davantage les composantes du programme.

Le ministère examinera le montant demandé pour les frais d'administration lorsqu'il approuvera le PFMO de chaque GS.

Les frais d'administration des deuxième, troisième et quatrième années seront payés aux GS au début de chaque année financière selon les montants prévus dans le PFMO.

***Exemple :***

**Si l'allocation totale sur trois ans d'un GS est de 5 millions de dollars, le montant maximal qui pourra être utilisé au titre des frais d'administration pour les deuxième, troisième et quatrième années est de 250 000 $ (5 %). Le GS peut diviser ce montant à sa guise, compte tenu des activités prévues dans le cadre du programme. Ainsi, il pourrait :**

- **soit l'utiliser au complet dans une année (250 000 $ la deuxième année)**
- **soit le diviser sur deux années (125 000 $ la deuxième année et 125 000 $ la troisième année)**
- **soit le diviser sur trois années (83 333 $ la deuxième année, 83 333 $ la troisième année et 83 333 $ la quatrième année)**

**Le montant établi doit figurer dans le PFMO de l'année concernée et le pourcentage choisi doit également y être justifié.**

## Volets du programme

Le PILAO comprend les volets suivants :

- Logement locatif
- Accédants à la propriété
- Réparation de logement dans le Nord (disponible la première année)
- Suppléments au loyer
- Allocations de logement
- Rénovations Ontario (trois dernières années)

Le volet Réparation de logement dans le Nord sera offert uniquement pendant la première année du programme, après quoi le ministère lancera le volet Rénovations Ontario. Ce dernier comprendra des éléments du Programme fédéral d'aide à la remise en état des logements et du volet Réparation de logement dans le Nord du ministère. Des précisions sur les volets Réparation de logement dans le Nord et Rénovations Ontario sont données dans les présentes directives.

Les GS peuvent choisir les volets qu'ils offriront chaque année au moyen de leur allocation annuelle. Les engagements prévus et la participation projetée pour les volets choisis doivent être indiqués dans le PFMO de chaque GS.

Des précisions sur chaque volet sont données dans les présentes lignes directrices.

Le PILAO offrira également un volet de logement des Autochtones hors réserve à partir de la deuxième année en partenariat avec les administrateurs du financement autochtone.

## Cumul

Les cumuls suivants sont **permis** en vertu du PILAO :

- Le financement des immobilisations du PILAO peut être combiné avec les fonds de fonctionnement pour les **mêmes logements**[*]
  - Exemple : Un projet peut recevoir du financement dans le cadre du volet Logement locatif pour créer 5 logements, et le GS peut utiliser des fonds du volet Suppléments au loyer pour rendre ces 5 logements encore plus abordables.
- Le financement versé dans le cadre du volet Suppléments au loyer peut être appliqué à un logement pour lequel du financement a été versé dans le cadre du volet Allocations de logement/Suppléments au loyer (ALSL) du Programme Canada-Ontario de logement abordable (PLA) de 2005 **uniquement si l'accord relatif au volet ALSL entre la province et le GS a pris fin.**
- Le financement d'un volet de fonctionnement peut être appliqué aux logements construits en vertu de la Fiducie pour le logement des Autochtones hors réserve.

[*] *Veuillez noter que même si le cumul entre les volets d'immobilisations et de fonctionnement du PILAO est autorisé, les GS devront présenter des rapports distincts concernant les volets d'immobilisations et de fonctionnement. Les sections décrivant chaque volet donnent des renseignements supplémentaires sur la déclaration.*

Les cumuls suivants ne sont **pas permis** :

- Les fonds d'un volet d'immobilisations ne peuvent PAS être combinés aux fonds d'un autre volet d'immobilisations pour les mêmes logements.
  - Exemple : Un projet ne peut pas recevoir du financement dans le cadre des volets Logement locatif et Rénovations Ontario/Réparation de logement dans le Nord pour les **mêmes logements.**
- Le financement d'immobilisations (tous volets confondus) du PILAO ne peut PAS être appliqué à des logements pour lesquels des fonds d'immobilisations ont déjà été versés dans le cadre du PLA de 2005 et de l'Élargissement du PLA de 2009 (Logement locatif avec services de soutien, Nouveaux logements locatifs, Accédants à la propriété, Logement dans le Nord).
- Le financement du PILAO ne peut PAS être appliqué aux logements sociaux existants.
- Les fonds d'un volet de fonctionnement du PILAO ne peuvent pas être combinés aux fonds d'un autre volet de fonctionnement du PILAO.
  - Exemple : Le locataire d'un logement à l'égard duquel un supplément au loyer est versé ne peut pas recevoir une allocation de logement.
- Les fonds d'un volet d'immobilisations du PILAO ne peuvent PAS être combinés avec les fonds versés dans le cadre de la Fiducie pour le logement des Autochtones hors réserve pour les **mêmes logements.**

Le tableau qui suit présente les dispositions touchant le cumul du PILAO :

| Volet | PILAO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Logement locatif (LL) | Accédants à la propriété (AP) | Réparation de logement dans le Nord (NO) | Suppléments au loyer (SL) | Allocations de logement (AL) | Rénovations Ontario (RO) |
| PILAO – Immobilisations (LL, NO, RO) | x | x | x | √ | √ | x |
| PILAO - Fonctionnement (SL, AL) | √ | x | x | x | x | x |
| PLA - Immobilisations (LL, AP, NO) | x | x | x | x | x | x |
| PLA – ALSL | x | x | x | √* | √* | x |
| Fiducie pour le logement des Autochtones hors réserve | x | x | x | √ | √ | x |
| Logements sociaux existants | x | x | x | x | x | x |

**Cumul permis uniquement si l'accord relatif au volet ALSL conclu entre la province et le GS a expiré.*

## Obligation de consulter

La province a l'obligation de consulter les Autochtones et d'en tenir compte lorsqu'elle a connaissance de l'existence possible d'un droit ou d'un titre de propriété autochtone et envisage une action qui pourrait avoir des retombées négatives sur ce droit ou ce titre de propriété.

Si cette obligation se présente lorsqu'il faut décider de verser ou non du financement dans le cadre du PILAO, le gouvernement provincial a l'obligation de consulter les Autochtones avant de prendre une décision.

La Division du logement du ministère des Affaires municipales et du Logement a établi un protocole pour déterminer quand il y a obligation de consulter et qui doit être consulté. Veuillez communiquer avec le chef d'équipe du bureau des services aux municipalités de votre région si vous avez des questions ou encore si vous vous demandez si un projet du PILAO nécessite des consultations.

## Évaluation environnementale

Les projets approuvés aux termes des volets d'immobilisations du PILAO sont assujettis à la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale* (LCEE). Les GS doivent s'assurer que la LCEE est respectée et fournir la confirmation au ministère. L'annexe C contient une liste de contrôle à ce sujet. Les volets Suppléments au loyer et Allocations de logement ne sont pas assujettis à la LCEE.

## Déclaration

Conformément à l'accord d'administration et aux exigences de déclaration de la SCHL, les GS doivent présenter un rapport sur les résultats des volets auxquels ils ont décidé de participer et leurs engagements financiers énoncés dans le PFMO.

Les exigences de déclaration à satisfaire dans le cadre du PILAO consistent à mettre à jour et à présenter, chaque trimestre, le PFMO sur les progrès réalisés par le GS et à remplir les rapports propres à chaque volet du programme et décrits dans les sections concernant chacun.

Dans la plupart des cas, on s'attend à ce que les rapports sur chaque volet soient remplis et présentés par l'entremise du Système de gestion de l'information sur le logement abordable (GILA), sauf pour les volets Suppléments au loyer et Allocations de logement.

Les promoteurs devront présenter leurs rapports en conséquence au GS.

Ces rapports font en sorte que l'Entente concernant le logement abordable entre la SCHL et l'Ontario et d'autres paramètres du programme soient respectés.

## Rôle des gestionnaires de services

Le ministère s'attend à ce que tous les GS fournissent directement, ou par l'entremise d'agences dont ils auront retenu les services, les volets du PILAO dans leur collectivité.

Les GS seront précisément responsables de ce qui suit :

- Remplir et mettre à jour un plan financier et de mise en œuvre expliquant l'utilisation qu'ils feront de leur allocation théorique pendant la durée de vie du programme
- Signer un accord d'administration avec la province
- Sélectionner et recommander les projets qui sont approuvés par leurs conseils municipaux
- Élaborer les processus de demande pour les volets sélectionnés du programme, s'il y a lieu
- Signer les accords de financement avec les promoteurs, les fournisseurs de logements et les locateurs
- Verser des paiements aux promoteurs, aux fournisseurs de logements et aux clients en fonction de jalons acceptés par toutes les parties
- Surveiller les projets pour s'assurer qu'ils sont terminés et que les logements sont occupés dans les délais prévus
- Présenter les rapports et autres renseignements exigés dans l'accord d'administration
- Respecter les dispositions de l'accord d'administration concernant l'indemnisation.
- Aider les projets qui ont des difficultés
- Participer à des événements de communication concernant le PILAO conformément au protocole de communication

Le ministère peut aider les GS à mettre en œuvre le PILAO dans leur collectivité. On encourage les GS à communiquer avec le bureau des services aux municipalités de leur région pour de plus amples renseignements.

## Protocole de communication

Les GS qui participent au PILAO conviennent de respecter le protocole de communications de l'Entente concernant le logement abordable entre la SCHL et l'Ontario 2011-2014 afin d'assurer des communications ouvertes, transparentes, efficaces et proactives avec les citoyens par des activités d'information continues qui reconnaissent la contribution de chaque partie. Cette approche est conforme aux principes directeurs établis dans le protocole d'entente qu'ont signé les gouvernements fédéral et provincial, l'association des municipalités de l'Ontario (AMO) et la cité de Toronto le 31 août 2005.

## Dates à retenir

| Date | Description |
|---|---|
| 15 août 2011 | Début de la présentation des analyses de rentabilisation pour le financement de la première année |
| 31 janvier 2012 | Dernier jour pour conclure un accord d'administration avec la province |
| 28 février 2012 | Dernier jour pour présenter le PFMO pour les deuxième, troisième et quatrième années |
| 1er avril au 30 septembre de chaque année | Présentation des propositions de projet dans le cadre du volet Logement locatif |
| 31 décembre de chaque année | Dernier jour pour engager les fonds pour chacune des deuxième, troisième et quatrième années financières. Les fonds qui ne sont pas engagés à cette date pourront être réaffectés. |

# VOLETS D'IMMOBILISATIONS DU PILAO

## Volet Logement locatif

Le volet Logement locatif conduira à la création de logements locatifs abordables en Ontario.

Il contribuera à :

- accroître le nombre de logements locatifs disponibles pour les ménages inscrits sur une liste d'attente pour un logement social, ou admissibles à une telle inscription
- faire en sorte que des logements locatifs sûrs, adéquats et abordables soient disponibles pour les ménages de l'Ontario

### Critères d'admissibilité – Ensembles domiciliaires

Pour être admissible, un projet d'ensemble domiciliaire doit constituer :

- soit une nouvelle construction, y compris les rajouts et les agrandissements
- soit l'acquisition et, au besoin, la remise en état d'ensembles domiciliaires qui risquent d'être perdus pour le parc de logements locatifs
- soit la conversion d'immeubles ou de locaux non résidentiels en immeubles ou logements locatifs

Les nouveaux logements construits sur des terres destinées au logement social peuvent également être admissibles à condition que les consentements appropriés soient obtenus. Aux termes de la ***Loi de 2011 sur les services de logement***, les GS seront chargés de donner certains consentements, à la place du ministère, à compter du 1er janvier 2012.

Les ensembles qui ne sont **pas admissibles** comprennent ce qui suit :

- Logements secondaires dans des logements de propriétaires-occupants
- Maisons de retraite et de soins infirmiers
- Logements sociaux subventionnés en permanence par le gouvernement fédéral
- Refuges et centres de détresse
- Logements de propriétaires-occupants

### Critères d'admissibilité – Logements

Les logements doivent être modestes par rapport aux autres logements de la collectivité sur les plans de la taille et des commodités. On s'attend à ce que les logements soient autonomes pour être financés intégralement, selon une analyse des coûts, à moins qu'une explication ne soit fournie.

Les GS peuvent établir les exigences relatives à la taille et aux commodités. Si les GS n'établissent pas d'exigences quant à la taille, les normes provinciales suivantes régissant la taille moyenne des logements seront utilisées dans le cas des nouveaux ensembles domiciliaires :

| Genre de logement | Studio | 1 chambre à coucher | 2 chambres à coucher | 3 chambres à coucher | 4 chambres à coucher |
|---|---|---|---|---|---|
| *Appartement* | 41,8 m² | 60,4 m² | 79,0 m² | 92,9 m² | 111,5 m² |
| *Maisons en rangée* | S.O. | 65,0 m² | 83,6 m² | 102,2 m² | 120,8 m² |

Les promoteurs qui souhaitent aménager des habitats collectifs (chambres avec lieux de séjour communs) pour le logement avec services de soutien peuvent être admissibles à du financement dans le cadre du programme et doivent fournir une justification afin de recevoir la totalité du financement par logement.

## Processus de présentation

Les GS solliciteront des propositions et choisiront les projets de logements locatifs dont ils recommanderont le financement au ministère. Tous les processus d'approvisionnement doivent être conformes à la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

Les GS présenteront les projets qu'ils recommandent au ministère, pour examen, en fonction de leur allocation établie dans leur PFMO.

Les projets recommandés doivent remplir les conditions suivantes :

- Ils doivent avoir été approuvés par le conseil conformément à la *Loi de 2001 sur les municipalités*
- Toutes les approbations municipales requises (p. ex., zonage, dérogations mineures, lotissements, plans d'implantation) afin de permettre le développement proposé doivent avoir été obtenues ou le processus d'approbation doit être très avancé
- Les promoteurs doivent être en mesure de signer un accord de contribution au plus tard le 31 décembre de chaque année
- La construction doit pouvoir débuter dans un délai de 120 jours après la signature d'un accord de contribution
- Les projets doivent être financièrement viables du point de vue des coûts de construction et de fonctionnement, selon la confirmation du GS
- Les logements doivent demeurer abordables pendant 20 ans, conformément aux exigences
- Les projets doivent satisfaire aux exigences du code du bâtiment de l'Ontario et de la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale* (LCEE)
- Ils doivent prévoir des loyers équivalents à 80 % ou moins du loyer moyen du marché établi par la SCHL pour la collectivité
- Les promoteurs doivent posséder l'avoir requis, soit 10 % dans le cas des

promoteurs du secteur privé et 4 % dans le cas des projets parrainés en vertu de partenariats entre des organisations du secteur privé et des organismes sans but lucratif, s'il y a lieu
- Les services de soutien, le cas échéant, doivent être confirmés
- Les projets doivent répondre aux besoins locaux en matière de logement et cibler les groupes de locataires visés par le programme
- Un plan d'occupation doit avoir été établi pour faire en sorte que les logements soient occupés dans les délais prévus

On encourage les GS à accorder la priorité aux ensembles domiciliaires qui :

- reçoivent des contributions d'autres bailleurs de fonds, comme le GS, la municipalité hôte et le promoteur, qui pourront être combinées au financement du PILAO
- ont des caractéristiques éconergétiques
- sont entièrement accessibles ou comptent des logements qui sont accessibles aux personnes handicapées
- ont du financement pour les services de soutien, s'il y a lieu
- correspondent aux priorités établies dans les plans de logement et de lutte contre l'itinérance ainsi que dans la déclaration de principes provinciale sur le logement

Dans les cas où l'aménagement d'ensembles domiciliaires prévus dans des propositions valables présentées par des fournisseurs de logements sans but lucratif demande plus de temps (p. ex., recherche d'un emplacement, approbations municipales pour l'aménagement du territoire, conceptions de l'ensemble), on encourage les GS à aider les fournisseurs de logements sans but lucratif en envisageant un engagement financier dans les deuxième, troisième et quatrième années du programme.

Les projets d'ensembles domiciliaires recommandés à l'égard desquels des engagements ont été pris pour les deuxième, troisième et quatrième années devraient être présentés au ministère entre le 1er avril et le 30 septembre de l'année financière en question.

Tous les projets doivent être présentés par l'entremise du Système GILA pour les deuxième, troisième et quatrième années.

## Processus d'approbation

L'approbation des projets d'ensembles domiciliaires sera fondée sur la mesure dans laquelle les ensembles domiciliaires sont prêts à être construits, la capacité de satisfaire aux critères d'admissibilité du programme et la concordance avec le PFMO.

Une fois un projet approuvé, les responsables recevront une lettre d'engagement conditionnelle du ministère, confirmant l'approbation et énonçant les mesures à prendre avant de signer un accord de contribution.

L'accord de contribution décrit les obligations juridiques et les exigences de déclaration relatives au projet. Les fonds peuvent être avancés après qu'un accord de contribution a été signé.

Le ministère ne signera plus d'accords de contribution avec les promoteurs, selon le modèle de prestation partagée qui existait dans le cadre du PLA. Tous les GS doivent maintenant conclure des accords de contribution directement avec les promoteurs. Le ministère sera disponible pour aider les GS à faire la transition vers le modèle de prestation directe.

Comme des fonds doivent être engagés pour chaque année du programme, un accord de contribution doit être conclu avec les responsables de projet au plus tard le 31 décembre de chaque année pour permettre de réaffecter les fonds, au besoin. Les GS qui sont incapables de signer des accords de contribution ou de commencer la construction dans les délais prescrits pourraient voir leur financement réaffecté.

## Financement

Le financement du volet Logement locatif du PILAO est versé sous forme de prêt-subvention pour immobilisations disponible pendant le développement et la construction de l'ensemble domiciliaire.

Dans le cadre de ce volet, on financera jusqu'à 75 % des coûts totaux des immobilisations par logement ou 150 000 $ par logement, selon le montant le plus bas. Les coûts totaux des immobilisations comprennent l'achat du terrain, le financement, les coûts de base (construction) et les coûts accessoires. Un exemple est présenté ci-après.

***Exemple :***

Ensemble domiciliaire de 10 logements
Coûts totaux des immobilisations = 1 800 000 $
Coûts totaux des immobilisations par logement = 1 800 000 $ ÷ 10 = 180 000 $

Le financement par logement versé dans le cadre du PILAO représente le moindre des deux montants suivants :

a) 75 % de 180 000 $ = 135 000 $
b) 150 000 $

Le financement maximum par logement sera donc de 135 000 $.
Le financement total maximum versé dans le cadre du PILAO pour l'ensemble domiciliaire sera de 1 350 000 $.

Les GS peuvent établir différents montants par logement selon certains facteurs comme le nombre de chambres à coucher du logement, le type de logement (p. ex., appartement dans des immeubles de faible hauteur, appartement dans une tour d'habitation, maison en rangée) ou l'emplacement de l'ensemble domiciliaire dans l'aire de service du GS. On encourage les GS à fournir la contribution maximale pour les ensembles domiciliaires qui favorisent l'efficacité énergétique ou ceux qui comprennent des mesures d'accessibilité.

Les GS doivent faire preuve de diligence et s'assurer qu'un projet est financièrement viable du point de vue des coûts de construction et du fonctionnement continu, et que les coûts par logement sont exacts. Le ministère peut, à sa discrétion, exiger une analyse indépendante pour confirmer la viabilité financière d'un projet.

## Paiement

Le ministère versera le financement directement aux GS qui seront chargés de payer les promoteurs de logements. Les GS verseront les fonds aux promoteurs en fonction de la réalisation des étapes du projet.

Le financement sera avancé aux GS en trois versements :

- 50 % à la signature de l'accord de contribution, à l'enregistrement de la sûreté, au premier permis de construire disponible et au début de la construction
- 40 % une fois la structure achevée dans le cas des nouvelles constructions ou quand la moitié des travaux auront été réalisés dans le cas des projets d'acquisition et de remise en état
- 10 % lorsque l'occupation aura été confirmée sur présentation du rapport d'occupation initiale

Le GS est responsable de la retenue du privilège du constructeur pour une période de 45 jours représentant 10 % du financement total avancé au promoteur.

Le ministère pourrait envisager d'accélérer les paiements dans le cas de projets parrainés par des organismes sans but lucratif. Les décisions à cet égard seront prises au cas par cas.

Les GS devront présenter des listes de contrôle et de la documentation signées relatives aux projets dans le Système GILA chaque fois qu'ils demandent un paiement.

Tous les paiements finaux (10 % à la confirmation de la location) doivent être faits au plus tard le 31 mars 2019. Les GS doivent s'assurer que tous les projets sont terminés et demander le paiement final avant cette date.

## Groupes cibles

Le volet Logement locatif vise à créer des logements locatifs abordables pour les ménages qui sont inscrits sur une liste d'attente pour un logement social, ou admissibles à une telle inscription, notamment :

- les personnes âgées
- les personnes handicapées
- les immigrants récents
- les Autochtones
- les victimes de violence familiale
- les travailleurs pauvres
- les personnes seules et les familles

## Vérification du revenu

Les GS doivent établir des niveaux maximums de revenu pour les logements locatifs financés dans le cadre du PILAO au moment de la location initiale. Ils doivent trouver une formule de vérification du revenu pour s'assurer que les ménages dans le besoin sont ciblés. La vérification annuelle du revenu se fait à la discrétion des GS.

## Abordabilité et loyers

Les logements des ensembles domiciliaires approuvés en vertu du volet Logement locatif doivent demeurer abordables pendant au moins 20 ans. Un loyer abordable s'entend d'un loyer représentant 80 % ou moins du loyer moyen du marché établi par la SCHL au moment de l'occupation. Le loyer moyen est calculé à partir des loyers réellement payés par les locataires après avoir tenu compte du supplément au loyer ou d'une allocation de logement.

Même si les loyers de chaque logement peuvent être supérieurs ou inférieurs au seuil de 80 %, un logement financé dans le cadre du PILAO ne peut en aucun cas avoir un loyer supérieur au loyer moyen du marché de la SCHL.

Les ensembles domiciliaires peuvent comprendre des logements du marché et des logements financés dans le cadre du PILAO, mais seuls les logements qui remplissent les conditions d'abordabilité seront financés dans le cadre du PILAO.

Si les loyers moyens du marché ne sont pas disponibles dans certaines localités ou si les GS sont d'avis que les loyers moyens du marché de la SCHL ne reflètent pas les loyers moyens du marché réellement payés dans la localité, ils peuvent demander qu'un autre loyer moyen du marché soit établi en présentant au ministère, pour examen, un dossier de décision comprenant une enquête sur le loyer du marché local.

Dans certaines aires de service de GS, les loyers maximums seront fondés sur une allocation de logement modifiée du programme Ontario au travail, soit 105 % de l'allocation modifiée, pourvu que le montant ne dépasse pas le loyer moyen du marché de la SCHL.

Les hausses de loyer après la location initiale doivent être conformes aux règles établies dans la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Les nouveaux immeubles locatifs (construits après 1991) sont techniquement soustraits à l'application de la Loi, mais ils sont assujettis aux modalités de l'accord d'administration qui stipule que les hausses de loyer ne doivent pas être supérieures au taux légal d'augmentation des loyers et que les loyers doivent demeurer égaux ou inférieurs à 80 % du loyer moyen du marché de la SCHL.

Le ministère met à jour chaque année les renseignements sur les loyers moyens du marché à Ontario.ca/Aml.

## Exigences générales

Les exigences énoncées ci-dessous s'appliquent aux projets d'ensembles domiciliaires approuvés en vertu du volet Logement locatif :

***Début de la construction***

- La construction doit débuter dans un délai de 120 jours suivant la signature d'un accord de contribution
- Dans le cas contraire, le ministère peut, à sa discrétion, retirer le financement prévu et le réaffecter
- Une confirmation écrite du début de la construction doit être fournie au ministère. Voir annexe D
- Le ministère inspectera les lieux, à sa discrétion.

***Impôts fonciers municipaux***

- Les GS doivent :
  - soit réduire les impôts fonciers des ensembles de logements locatifs en les établissant à un taux équivalent ou inférieur au taux d'imposition des maisons unifamiliales du secteur
  - soit verser une subvention tenant lieu de cette réduction

***Règlement municipal sur les maisons d'hébergement***

- Les GS sont tenus d'adopter un règlement municipal sur les maisons d'hébergement afin de permettre les contributions municipales aux termes de la *Loi de 2001 sur les municipalités*

***Avoir***

- Les promoteurs du secteur privé doivent posséder l'avoir requis, soit au moins 10 %
- Dans le cas des projets parrainés en vertu de partenariats entre des organisations du secteur privé et des organismes sans but lucratif, l'avoir minimum requis est de 4 %
- Aucune contribution n'est requise dans le cas des projets parrainés par des organismes sans but lucratif ou des coopératives d'habitation afin de favoriser la participation de ces groupes au programme
- On notera que les prêteurs privés auront peut-être des exigences différentes pour ce qui est de l'avoir

## Contributions supplémentaires

Outre l'obligation pour les GS de réduire les impôts fonciers ou de verser des subventions en lieu et place et pour les promoteurs de posséder l'avoir requis, on incite les GS et les promoteurs à faire d'autres contributions afin d'accroître la viabilité financière de l'ensemble domiciliaire et de fournir une plus grande abordabilité.

Les contributions des GS peuvent comprendre l'exemption ou la réduction des redevances d'aménagement, des droits de demande portant sur l'aménagement du territoire ou des droits exigés pour la délivrance d'un permis de construire, l'exemption de la totalité des impôts fonciers, des subventions municipales et le don de terrains appartenant à la municipalité.

Les contributions des promoteurs peuvent comprendre le terrain, les collectes de fonds ou les dons en argent.

## Efficacité énergétique

Le ministère encourage l'utilisation d'éléments éconergétiques dans la conception des immeubles, et des appareils homologués ENERGY STAR devraient être utilisés lorsqu'ils sont disponibles.

## Compteurs individuels

Depuis le 1er janvier 2011, il est obligatoire d'installer des compteurs individuels dans tous les nouveaux logements sociaux et abordables.

La *Loi de 2010 sur la protection des consommateurs d'énergie* et le *Règlement de l'Ontario* 389/10 énoncent les règles à suivre pour l'installation des compteurs individuels. Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec le **Centre des relations avec les consommateurs de la Commission de l'énergie de l'Ontario au 1 877 632-2727 ou 416 314-2455, ou encore visitez** www.oeb.gov.on.ca.

Veuillez prendre note que même si des compteurs individuels doivent être installés, la décision de facturer les locataires directement est laissée à la discrétion de chaque fournisseur de logements.

## Indemnisation et remboursement

Toutes les parties ont des obligations en ce qui a trait à l'indemnisation et au recouvrement du financement gouvernemental. Ces obligations et les dispositions connexes sont enchâssées dans l'accord d'administration.

Le ministère élabore actuellement un guide de stratégies d'atténuation des risques qui présentera les pratiques optimales en la matière et expliquera comment prévenir et régler les problèmes que peuvent connaître certains ensembles domiciliaires. Lorsqu'un ensemble domiciliaire est en difficulté, les stratégies d'atténuation des risques présentées dans le guide pourront aider les promoteurs et les GS. Le ministère fera parvenir le guide aux GS lorsqu'il sera disponible.

## Déclaration

Les GS doivent mettre à jour chaque trimestre leur PFMO en indiquant les progrès réalisés relativement à leurs ensembles de logements locatifs approuvés en vertu du volet Logement locatif chaque trimestre. Les promoteurs devront présenter aux GS les rapports nécessaires à cette fin.

Les mises à jour trimestrielles des PFMO seront complétées par les mises à jour régulières faites dans le Système GILA sur les étapes franchies ainsi que par les rapports d'étape

présentés aux chefs d'équipe des BSM décrivant les progrès réalisés et les problèmes qui pourraient retarder ou mettre en péril un projet.

Les GS doivent également remplir un rapport d'occupation initiale et un rapport d'occupation annuelle lorsque les ensembles domiciliaires sont terminés et occupés.

Ces rapports font en sorte que l'Entente concernant le logement abordable entre la SCHL et l'Ontario, l'accord d'administration conclue avec les GS et d'autres paramètres du programme soient respectés. Dans la mesure du possible, tous les rapports et mises à jour doivent être présentés par l'entremise du Système GILA.

# Volet Accédants à la propriété

Le volet Accédants à la propriété a pour objet d'aider les ménages locataires à revenu faible ou modeste à acheter une habitation abordable en leur accordant un prêt-subvention applicable au versement d'une mise de fonds. Les objectifs du programme sont les suivants :

- Réduire la demande de logements locatifs en aidant les ménages locataires de la province à acheter une habitation abordable
- Permettre aux ménages locataires d'accéder à la propriété
- Encourager les promoteurs à construire des habitations à prix abordable en stimulant la demande pour ce type de propriété

## Critères d'admissibilité

Pour être admissibles à l'aide à la mise de fonds, les acheteurs éventuels doivent :

- être un ménage locataire qui achète une résidence unique et principale
- avoir un revenu égal ou inférieur au 60e percentile pour l'aire de service du GS ou pour la province, selon le moindre de ces chiffres (voir annexe E)
- répondre à tout autre critère que le GS peut établir et communiquer

Les GS seront responsables de la vérification du revenu des acheteurs éventuels.

Les acheteurs seront sélectionnés par l'entremise d'un processus ouvert et équitable que le GS aura élaboré en fonction de critères et des besoins locaux établis dans le PFMO.

## Prix d'achat

Le prix d'achat du logement ne doit pas être supérieur au prix de revente moyen en vigueur dans l'aire de service du GS (voir annexe F). Les GS peuvent établir leur propre prix maximal pour le logement, à condition que ce prix soit inférieur au prix d'achat maximum en vigueur dans l'aire de service du GS. Le prix maximal des logements sera mis à jour chaque trimestre et affiché dans le site du ministère.

## Types de logements admissibles

Sont admissibles au volet Accédants à la propriété les logements neufs ou en revente (y compris les immeubles ou locaux non résidentiels convertis qui sont assortis d'une garantie de logement neuf).

Il peut s'agir de maisons unifamiliales, jumelées, en rangée (copropriété et propriété absolue), superposées à surfaces invariables ou en bande, d'appartements ou de toute construction analogue approuvée par le ministère. Les GS peuvent choisir d'inclure les duplex comme unités admissibles.

Les maisons doivent être de taille modeste par rapport aux normes de la collectivité, sur les plans de la superficie et des commodités, tel qu'il sera déterminé par la province ou le GS.

L'aide à la mise de fonds ne peut pas servir à des logements situés sur les terres des Premières nations, notamment dans des réserves.

L'inspection des bâtiments est exigée pour tous les logements en revente et fortement recommandée pour les logements neufs.

## Groupes cibles

On encourage les GS à répondre aux besoins des groupes identifiés par l'entremise de leur PFMO, ou d'autres méthodes (p. ex., évaluations municipales des besoins), notamment les acheteurs d'une première maison, les nouveaux immigrants, les familles monoparentales, les ménages ayant des personnes à charge, les personnes récemment diplômées.

## Fonds de crédit renouvelable des GS

La création et le maintien d'un fonds de crédit renouvelable constituent une condition préalable à la participation au programme. Les GS qui ont déjà créé un fonds de crédit renouvelable de 20 ans sont admissibles au fonds d'aide au versement d'une mise de fonds des gouvernements fédéral et provincial.

Ceux qui n'ont pas établi un tel fonds devront en créer un et le maintenir pendant une période de 20 ans; le fonds sera assorti de l'option d'abandon graduel après 15 ans.

## Financement

Le financement est versé sous forme de prêt d'aide à la mise de fonds pour les acheteurs admissibles. L'accédant à la propriété est dispensé de rembourser l'aide à la mise de fonds pendant 20 ans (ou plus), qui représente la période d'abordabilité du volet Accédants à la propriété. Les GS peuvent exiger une période de dispense de plus de 20 ans.

Le montant de l'aide à la mise de fonds accordée à chaque acheteur admissible, et qui s'élève à un maximum de 50 000 $ par logement admissible, est déterminé par le GS.

Le total de l'aide financière avancée par chaque GS ne doit pas être supérieur à 10 % de la somme du prix d'achat de tous les logements acquis par les acheteurs admissibles. Les unités des entreprises affiliées à l'Habitat pour l'humanité ne sont pas comprises dans ce calcul.

Si un GS choisit d'offrir une aide à la mise de fonds inférieure à 5 %, l'établissement de crédit principal ou l'assureur peut exiger que l'acheteur injecte d'autres capitaux.

*Conseil aux GS*

Les GS peuvent décider de relever l'aide à la mise de fonds à partir de leur fonds de crédit renouvelable pour les ménages ayant des personnes à charge. Cette mesure vise à fournir un soutien supplémentaire aux acheteurs éventuels qui ont plus de difficultés à économiser en vue d'une mise de fonds et qui devraient dépenser davantage pour acheter un logement ayant suffisamment d'espace. Les GS déterminent le montant supplémentaire qui n'entrerait pas dans le calcul de la limite moyenne de financement de 10 %.

## Paiement

Les GS verseront l'aide à la mise de fonds aux acheteurs admissibles à la clôture de la transaction immobilière, lorsqu'une hypothèque peut être enregistrée sur le titre. (La clôture de la transaction ou le titre de propriété devrait être documenté pour obtenir l'aide à la mise de fonds.)

Les intérêts traditionnels ne seront pas imposés sur l'aide à la mise de fonds (voir « Conditions de remboursement par l'accédant à la propriété »).

Après avoir approuvé un acheteur admissible, le GS présente au ministère une demande de paiement accompagnée d'une copie de la convention d'achat-vente.

Veuillez prendre note que le financement versé dans le cadre du PILAO ne peut pas servir de dépôt à l'égard de logements admissibles. Il est versé à l'accédant à la propriété à la clôture de la transaction.

## Conditions de remboursement par l'accédant à la propriété

La contribution initiale au titre de la mise de fonds doit être remboursée dans les circonstances suivantes :

- l'accédant à la propriété manque à ses obligations
- le logement est vendu
- le logement n'est plus la résidence principale de l'acheteur avant l'expiration de la période d'abordabilité de 20 ans

Le montant initial du prêt ainsi que le pourcentage des gains en capital réalisés et proportionnels à l'aide à la mise de fonds doivent être remboursés. Par exemple, si l'acheteur a obtenu une aide équivalant à 5 % du prix d'achat du logement, il doit rembourser ce montant plus 5 % des gains en capital ou de la plus-value.

Si un logement est vendu à un prix inférieur au prix d'achat initial, le montant à rembourser sera la différence entre le montant de l'aide à la mise de fonds et la valeur de la dépréciation.

- Montant à payer = Prêt – (prix d'achat initial – prix de revente)

Par exemple, supposons une aide à la mise de fonds de 10 000 $ pour un logement initialement acheté à 100 000 $ et revendu pour 92 000 $ :

- Montant à payer = 10 000 $ – (100 000 $ – 92 000 $) = 2 000 $
- Si le même logement est vendu pour 85 000 $, l'accédant à la propriété sera dispensé du remboursement du principal

Le GS doit être convaincu que le logement a été vendu à la juste valeur marchande.

Les accédants à la propriété ont la possibilité de rembourser l'aide financière à la mise de fonds durant la période d'abordabilité de 20 ans sans avoir à vendre leur logement. Ils seront tout de même tenus de rembourser le pourcentage proportionnel de tout gain en capital nominal* à la date de remboursement.

Si l'accédant à la propriété décède avant l'échéance de la période d'abordabilité de 20 ans, seul le principal doit être remboursé.

Les remboursements doivent être versés au fonds de crédit renouvelable et seront redistribués au titre du volet Accédants à la propriété dans l'aire de service du GS.

**Le gain en capital nominal est calculé selon la juste valeur marchande du logement au moment du remboursement du prêt. La juste valeur marchande peut être établie d'après une évaluation indépendante ou d'après une évaluation municipale de la valeur actuelle de la résidence.*

## SCHL

À l'appui du volet Accédants à la propriété, la SCHL a accepté de ne pas exiger de supplément pour prolonger jusqu'à 30 ans la période d'amortissement offerte aux acheteurs admissibles. De plus, elle considérera que l'aide à la mise de fonds fait partie de l'avoir du propriétaire dans son évaluation aux fins de la souscription.

## Déclaration

Les GS doivent mettre à jour et présenter leur PFMO avec les progrès réalisés relativement au volet Accédants à la propriété chaque trimestre.

Les GS participants doivent également présenter chaque année un rapport au ministère sur les progrès réalisés relativement au volet Accédants à la propriété.

Le rapport comprendra des renseignements sur :

- le nombre de ménages ayant bénéficié d'une aide ou le nombre de logements financés par l'entremise du programme
- le nombre d'occupants
- le prix du logement
- les dates réelles d'occupation et de clôture
- le montant de la subvention du PILAO
- les engagements financiers pris à la date du rapport
- la situation financière du fonds de crédit renouvelable
- les autres contributions financières

Ces rapports font en sorte que l'Entente concernant le logement abordable entre la SCHL et l'Ontario, l'accord d'administration conclue avec les GS et d'autres paramètres du programme soient respectés. Dans la mesure du possible, tous les rapports et mises à jour doivent être présentés par l'entremise du Système GILA.

## Documentation requise pour les dossiers

Les gestionnaires de services ont l'obligation de conserver les documents suivants pendant toute la durée du programme :

***Renseignements sur l'admissibilité :***

- Le formulaire de demande signé, y compris une déclaration confirmant que tous les renseignements sont exacts
- L'avis de cotisation pour tous les membres du ménage
- Des copies des pièces d'identité avec photo
- Des renseignements sur l'admissibilité du logement

***Renseignements sur le prêt :***

- Les conventions d'achat-vente
- La convention de prêt du PILAO
- Les documents d'enregistrement de l'hypothèque
- La recherche de titre

***Documents relatifs aux paiements et aux mesures prises en cas de manquement aux obligations :***

- Les dossiers pour tous les paiements et manquements aux obligations
- La confirmation de la conformité aux conditions indiquées dans la convention de prêt (p. ex., la lettre confirmant que le logement reste la résidence principale unique de l'acheteur admissible)
- Le dossier des mesures prises par le gestionnaire de services et par le participant en réponse aux manquements aux obligations

# Volet Réparation de logement dans le Nord – Disponible pendant la première année (2011-2012) uniquement

Le volet Réparation de logement dans le Nord comprend deux sous-éléments :

a. *Réparation de logements individuels* : pour aider les ménages propriétaires à revenu faible ou modeste à réparer leur maison pour la rendre conforme à des normes acceptables.
b. *Réparation d'immeubles à logements multiples* : pour aider les propriétaires d'ensembles de logements locatifs admissibles à remettre en état des logements locatifs abordables.

Le volet Réparation de logement dans le Nord a les objectifs suivants :

- Améliorer et préserver la qualité des logements abordables par la rénovation, la remise en état et la réparation des logements abordables pour les ménages à faible revenu.
- Favoriser l'autonomie et la sécurité en soutenant les modifications et les rénovations aux logements abordables où vivent des personnes âgées et des personnes handicapées.

Le « Nord » s'entend de la partie de l'Ontario située au nord de la rivière French, y compris les districts de Nipissing et de Parry Sound mais à l'exclusion des réserves autochtones.

## Critères d'admissibilité – Réparation de logements individuels

Dans le cadre du sous-élément Réparation de logements individuels, les ménages admissibles doivent :

- avoir un revenu égal ou inférieur au 60e percentile pour l'aire de service du GS ou pour la province, selon le moindre de ces chiffres. Les GS sont responsables de la vérification du revenu du propriétaire. (voir annexe E);
- posséder une maison qui constitue leur résidence unique et principale et dont la valeur marchande est, après réparations, égale ou inférieure au prix de revente moyen S.I.A.MD/MLSMD dans l'aire de service du GS (voir annexe F).

Les duplex sont admissibles dans la mesure où un des logements constitue la résidence unique et principale du propriétaire. Les résidences secondaires ne sont **pas admissibles** au financement.

Les GS devraient s'assurer que les réparations sont justifiées et effectuées par un entrepreneur qui n'a aucun lien avec le propriétaire. Au moins deux estimations doivent être présentées avant l'approbation d'un projet.

## Critères d'admissibilité – Réparation d'immeubles à logements multiples dans le Nord

Les projets admissibles aux termes du sous-élément Réparation d'immeubles à logements multiples dans le Nord comprennent la rénovation d'immeubles locatifs comptant au moins deux logements. Les logements doivent être modestes par rapport aux normes de la collectivité sur les plans de la surface habitable et des commodités.

À la date d'achèvement des travaux de réparation, les ménages locataires doivent disposer d'un revenu égal ou inférieur au 60e percentile pour l'aire de service du GS ou pour la province, selon le moindre de ces chiffres (voir annexe E).

Les ensembles domiciliaires suivants ne sont pas admissibles au financement du volet Réparation de logement dans le Nord :

- Maisons de soins infirmiers, refuges et centres de détresse
- Ensembles domiciliaires qui reçoivent du financement au titre des immobilisations du ministère de la Santé et des Soins de longue durée ou du ministère des Services sociaux et communautaires
- Logements sociaux au sens de la *Loi de 2011 sur les services de logement*

## Activités et coûts généraux admissibles aux fins du volet Réparation de logement dans le Nord

Les réparations admissibles au volet Réparation de logement dans le Nord peuvent comprendre les travaux majeurs de réparation et de remise en état des éléments suivants :

- Structure
- Électricité
- Plomberie
- Chauffage
- Sécurité incendie
- Fosses septiques, puits d'eau et forage de puits
- Réaménagement de logements surpeuplés
- Modifications pour accroître l'accessibilité

Les coûts admissibles comprennent également les frais de main-d'œuvre, les taxes, les droits à acquitter pour obtenir un permis de construire et les certificats nécessaires, les frais juridiques, les frais d'évaluation, les droits d'inspection, le coût des dessins et des devis ainsi que tout autre coût que le GS juge raisonnable, avec l'accord du ministère.

Les réparations doivent débuter dans un délai de 120 jours suivant l'approbation d'un projet. Des doubles de toutes les factures doivent être conservés pour fins de déclaration et de vérification.

## Groupes cibles

Les groupes cibles qui vivent dans le besoin dans les collectivités du Nord comprennent :

- les personnes âgées
- les personnes handicapées
- les Autochtones hors réserve
- les célibataires et les familles à revenu faible ou modeste

## Processus d'approbation et de sélection des projets

Les GS ont le pouvoir de sélectionner tous les projets du volet Réparation de logement dans le Nord compte tenu de leurs besoins et de les recommander au ministère qui autorisera le financement final.

Pour les projets du sous-élément Réparation de logements individuels, les GS doivent remettre une lettre d'entente à signer à chaque propriétaire exposant la portée des travaux, l'engagement de financement ainsi que les rôles et les responsabilités respectifs du propriétaire et du GS.

Pour les projets du sous-élément Réparation d'immeubles à logements multiples dans le Nord, le GS doit également vérifier :

- qu'un certificat d'assurance est fourni, s'il y a lieu;
- que le GS et le promoteur ont signé un accord de financement confirmant :
  - que les logements locatifs doivent demeurer abordables pendant 15 ans (c.-à-d. que le loyer doit demeurer égal ou inférieur au loyer moyen du marché établi par la SCHL),
  - que le taux de remboursement demeure inchangé pendant la période de 15 ans;
- que le promoteur respecte l'accord de financement.

Pour les projets du volet Réparation de logement dans le Nord, les GS devront fournir au ministère des renseignements sur les projets et une preuve de la garantie du prêt par l'entremise du Système GILA :

- Les prêts allant jusqu'à 25 000 $ peuvent être garantis par des billets à ordre
- Si le financement du programme dépasse 25 000 $, une hypothèque doit être enregistrée sur le titre

Les GS sont responsables de la surveillance des projets et doivent s'assurer que les travaux ont été réalisés et évalués.

Ils doivent consulter les responsables du bâtiment de la municipalité, ou une autorité ayant compétence, afin de déterminer les réparations qui pourraient nécessiter un permis de construire et de s'assurer que les travaux sont inspectés une fois terminés.

## Efficacité énergétique

Pour respecter l'environnement et réaliser des économies qui amélioreront l'abordabilité des logements à long terme, le volet Réparation de logement dans le Nord encourage l'utilisation de produits ou de systèmes éconergétiques pour les réparations.

- Remplacement des fenêtres par des fenêtres à double vitrage et à faible émissivité avec argon
- Faire une toiture avec une isolation d'indice minimal R40 pour le vide sous le toit
- Remplacement de la chaudière par une chaudière respectant les critères d'admissibilité de haute efficacité ENERGY STAR avec moteur sans balais à courant continu
- Remplacement de la toilette par une toilette à débit d'eau restreint ou une toilette à double chasse ayant un débit de 6 litres par chasse d'eau ou moins
- Remplacement du chauffe-eau par un chauffe-eau instantané respectant les critères d'admissibilité de haute efficacité ENERGY STAR

## Financement

Le financement est versé sous forme de prêt-subvention au promoteur ou au propriétaire selon le coût des travaux approuvés. Les propositions de projet seront recommandées en fonction des besoins locaux établis par le GS.

Les GS sont libres de modifier le financement par logement en fonction des priorités locales et d'affecter jusqu'à 50 000 $ par logement. Toutefois, le financement moyen pour l'ensemble de l'aire de service d'un GS ne doit pas dépasser 25 000 $ par logement.

La période de remise de prêt pour les projets du sous-élément Réparation de logements individuels est de 10 ans (à un taux de remboursement de 10 % par année) et dans le cas des projets du sous-élément Réparation d'immeubles à logements multiples, elle est de 15 ans, au même taux.

La période de remise de prêt débute à la date d'achèvement des travaux.

Les situations suivantes constituent des manquements aux obligations du propriétaire et tout montant impayé doit être remboursé :

- Le logement ou l'ensemble domiciliaire est vendu
- Les hausses de loyer sont supérieures aux limites permises
- Le propriétaire cesse d'occuper le logement à titre de résident unique et principal
- Il fait une fausse déclaration concernant son admissibilité au programme
- Il utilise le financement accordé à d'autres fins

Sauf indication contraire du ministère, les remboursements faits au GS doivent être réinvestis dans le volet Réparation de logement dans le Nord.

## Paiement

Les GS sont chargés de sélectionner les projets, d'effectuer un suivi de leur état d'avancement et de la qualité du travail, et de verser les fonds.

Ils doivent exiger la preuve que les impôts fonciers ont été payés et les versements hypothécaires effectués sans retard; ils doivent aussi exiger la preuve d'une assurance couvrant la valeur de la résidence.

Après que le GS aura transmis, par l'entremise du Système GILA, un formulaire de renseignements sur le projet (FRP) dûment rempli, accompagné d'une copie du formulaire obligatoire de certification de la garantie, la totalité du financement consenti pour le projet sera versée dans les 15 jours ouvrables suivant l'approbation du ministère.

## Déclaration

Les GS devront présenter des rapports au ministère une fois terminés les projets de Réparation d'immeubles à logements multiples et chaque année pendant toute la période d'abordabilité, conformément à l'accord d'administration.

Les GS doivent élaborer des rapports et les présenter par l'entremise du Système GILA, lorsque c'est possible, et s'assurer que les renseignements sur les projets sont mis à jour continuellement.

Ces rapports font en sorte que l'Entente concernant le logement abordable entre la SCHL et l'Ontario, l'accord d'administration conclue avec les GS et d'autres paramètres du programme soient respectés.

## Volet Rénovations Ontario – Disponible à partir de la deuxième année (2012-2013 à 2014-2015)

Le volet Rénovations Ontario sera offert aux GS à partir de la deuxième année du PILAO, plus précisément à partir du 1er avril 2012. Ce volet comprend la série de programmes fédéraux de remise en état dont le Programme d'aide à la remise en état des logements, avec des aspects du volet Réparation de logement dans le Nord.

Conformément à la Stratégie à long terme de logement abordable, le volet Rénovations Ontario vise à donner aux GS de partout en Ontario la souplesse nécessaire pour cibler les projets de rénovation et de remise en état qui répondent aux besoins locaux.

Les objectifs du volet Rénovations Ontario sont les suivants :

- Améliorer les conditions de vie des ménages dans le besoin par une aide financière visant à réparer les défauts dans les logements abordables
- Favoriser l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées en fournissant une aide financière pour soutenir les modifications et les rénovations afin d'accroître l'accessibilité des logements abordables
- Augmenter le nombre de logements abordables disponibles en fournissant une aide pour créer des logements secondaires dans des maisons unifamiliales existantes
- Respecter l'environnement et réaliser des économies qui amélioreront l'abordabilité à long terme grâce à l'utilisation de produits ou de systèmes éconergétiques

Le volet Rénovations Ontario comprend deux sous-éléments :

***a) Réparation des logements – pour aider les ménages propriétaires à revenu modeste :***

- à réparer leur logement pour le rendre conforme à des normes acceptables tout en en améliorant l'efficacité énergétique
- à accroître l'accessibilité de leur logement par des modifications et des adaptations

***b) Remise en état d'immeubles à logements multiples – pour aider :***

- les propriétaires d'ensembles admissibles de logements locatifs abordables à remettre en état des logements ayant besoin de réparations essentielles ou à modifier des logements pour accroître l'accessibilité;
- les propriétaires de maisons unifamiliales à revenu faible ou modeste à créer un logement locatif abordable dans leur logement;
- les refuges existants à réparer, remettre en état et améliorer les logements qui hébergent les victimes de violence familiale.

## Activités et coûts généraux admissibles aux fins du volet Rénovations Ontario

Les réparations admissibles aux fins du volet Rénovations Ontario peuvent comprendre les activités suivantes :

- Travaux majeurs de réparation et de remise en état nécessaires pour rendre une maison sûre tout en améliorant l'efficacité énergétique, par exemple :
  - Systèmes de chauffage
  - Cheminées
  - Portes et fenêtres
  - Fondations
  - Toits, murs, planchers et plafonds
  - Évents
  - Systèmes électriques
  - Plomberie
  - Fosses septiques, puits d'eau et forage de puits
- Réaménagement de logements surpeuplés par l'ajout d'espace habitable.
- Modifications pour accroître l'accessibilité liée au logement et, dans une mesure raisonnable, au handicap de l'occupant, notamment :
  - Rampes
  - Mains courantes
  - Lève-fauteuil et sièges élévateurs de bain
  - Rajustement de la hauteur des comptoirs
  - Indicateurs de sonnettes et d'alarmes-incendie
- Aménagement de logements secondaires autonomes à des fins de logement abordable et de pavillons-jardins pour les personnes âgées et les personnes handicapées.

Les coûts admissibles comprennent également les frais de main-d'œuvre, les taxes, les droits à acquitter pour obtenir un permis de construire et les certificats nécessaires, les frais juridiques, les frais d'évaluation, les droits d'inspection, le coût des dessins et des devis ainsi que tout autre coût que le GS juge raisonnable, avec l'accord du ministère.

Les réparations doivent débuter dans un délai de 120 jours suivant l'approbation d'un projet. Des doubles de toutes les factures doivent être conservés pour fins de déclaration et de vérification.

### Efficacité énergétique

Le volet Rénovations Ontario encourage fortement l'utilisation de produits ou de systèmes éconergétiques pour les réparations. En voici quelques exemples :

- Remplacement des fenêtres par des fenêtres à double vitrage et à faible émissivité avec argon
- Faire une toiture avec une isolation d'indice minimal R40 pour le vide sous le toit
- Remplacement de la chaudière par une chaudière respectant les critères d'admissibilité de haute efficacité ENERGY STAR avec moteur sans balais à courant continu
- Remplacement de la toilette par une toilette à débit d'eau restreint ou une toilette à double chasse ayant un débit de 6 litres par chasse d'eau ou moins
- Remplacement du chauffe-eau par un chauffe-eau instantané respectant les critères d'admissibilité de haute efficacité ENERGY STAR

## Ensembles domiciliaires inadmissibles

Les ensembles domiciliaires suivants ne sont pas admissibles au financement du volet Rénovations Ontario :

- Maisons de soins infirmiers, refuges (sauf ceux qui hébergent des victimes de violence familiale) et centres de détresse
- Ensembles domiciliaires qui reçoivent du financement au titre des immobilisations du ministère de la Santé et des Soins de longue durée ou du ministère des Services sociaux et communautaires
- Logements sociaux au sens de la *Loi de 2011 sur les services de logement*

## Processus de présentation des projets

Les GS ont le pouvoir d'approuver tous les projets de Rénovations Ontario conformément aux engagements prévus dans leur PFMO.

Pour les projets du volet Rénovations Ontario, les GS devront fournir au ministère des renseignements sur les projets et une preuve de la garantie du prêt :

- Les prêts allant jusqu'à 25 000 $ peuvent être garantis par des billets à ordre
- Si le financement du programme dépasse 25 000 $, une hypothèque doit être enregistrée sur le titre

Ils doivent exiger la preuve que les impôts fonciers ont été payés et les versements hypothécaires effectués sans retard; ils doivent aussi exiger la preuve d'une assurance couvrant la valeur de la résidence.

Pour les projets du sous-élément Réparation de logements, les GS doivent remettre une lettre d'entente à signer à chaque propriétaire exposant la portée des travaux, l'engagement de financement ainsi que les rôles et les responsabilités respectifs du propriétaire et du GS.

Pour les projets du sous-élément Remise en état d'immeubles à logements multiples, le GS doit également vérifier :

- qu'un certificat d'assurance est fourni, s'il y a lieu.
- que le GS et le promoteur ont signé un accord de financement confirmant :
  - que les logements locatifs doivent demeurer abordables pendant 15 ans (c.-à-d. que le loyer doit demeurer égal ou inférieur au loyer moyen du marché établi par la SCHL, tel qu'il est affiché dans le site Web du ministère à Ontario.ca/Aml).
  - que le taux de remboursement demeure inchangé pendant la période de 15 ans.
- que le promoteur ou le propriétaire respecte l'accord de financement.

## Groupes cibles

Les groupes dans le besoin comprennent :

- les personnes âgées
- les personnes handicapées
- les victimes de violence familiale
- les Autochtones hors réserve
- les personnes seules et les familles à revenu faible ou modeste
- les résidents des collectivités éloignées*

* *Le ministère lancera une demande de propositions pour trouver des agents qui mettront en œuvre le volet Rénovations Ontario dans les régions éloignées du Nord de l'Ontario au nom de la province.*

## Critères liés à l'abordabilité

*Réparation de logements*

Dans le cadre du sous-élément Réparation de logements, les ménages admissibles doivent :

- avoir un revenu égal ou inférieur au 60e percentile pour l'aire de service du GS ou pour la province, selon le moindre de ces chiffres. Les GS sont responsables de la vérification du revenu du propriétaire. (voir annexe E).
- posséder une maison qui constitue leur résidence unique et principale dont la valeur marchande est égale ou inférieure au prix de revente moyen S.I.A.$^{MD}$/MLS$^{MD}$ dans l'aire de service du GS (voir annexe F).

Le gouvernement provincial publie des mises à jour annuelles du 60e percentile des revenus ainsi que des mises à jour trimestrielles des prix de revente moyens S.I.A.$^{MD}$/MLS$^{MD}$. Dans les collectivités où l'on ne dispose d'aucune donnée du S.I.A.$^{MD}$/MLS$^{MD}$, le GS peut déterminer la valeur marchande des propriétés. Il peut utiliser ces données ou encore des plafonds ou des chiffres plus restrictifs, comme les seuils de revenu des ménages (SRM).

***Remise en état d'immeubles à logements multiples***

En vertu du sous-élément Remise en état d'immeubles à logements multiples du volet Rénovations Ontario, les logements doivent être modestes par rapport aux normes de la collectivité sur les plans de la surface habitable et des commodités, et les loyers doivent être égaux ou inférieurs au loyer moyen du marché de la SCHL pour l'aire de service du GS.

Les logements doivent demeurer abordables pendant toute la période de remise du prêt. Le ministère met à jour chaque année les renseignements sur les loyers moyens du marché à Ontario.ca/Aml.

Les rénovations aux maisons de chambres sont également admissibles au financement dans le cadre du sous-élément Remise en état d'immeubles à logements multiples. Le loyer des logements des maisons de chambres doit être égal ou inférieur au 60e percentile du loyer moyen du marché dans l'aire de service du GS.

L'aménagement de logements secondaires abordables dans des maisons unifamiliales existantes ou de pavillons-jardins sur les terrains de maisons unifamiliales est également admissible en vertu du sous-élément Remise en état d'immeubles à logements multiples. Le propriétaire doit avoir un revenu égal ou inférieur au 60e percentile pour l'aire de service du GS ou pour la province, selon le moindre de ces chiffres. En outre, la maison doit constituer sa résidence unique et principale et avoir une valeur marchande égale ou inférieure au prix de revente moyen S.I.A.$^{MD}$/MLS$^{MD}$ dans l'aire de service du GS.

## Financement

Le financement est versé sous forme de prêt-subvention au promoteur ou au propriétaire selon le coût des travaux approuvés. Les GS sont libres de modifier le financement par logement en fonction des priorités locales et d'affecter jusqu'à 50 000 $ par logement. Toutefois, le financement moyen pour l'ensemble de l'aire de service d'un GS ne doit pas dépasser 25 000 $ par logement.

La période de remise de prêt est de 10 ans pour les projets du sous-élément Réparation de logements et de 15 ans pour les projets du sous-élément Remise en état d'immeubles à logements multiples, à un taux de remboursement annuel identique pendant la période d'abordabilité. La période de remise de prêt débute à la date d'achèvement des travaux.

Le financement des réparations faites à une maison ou à un logement pour accroître l'accessibilité est versé sous forme de subvention pouvant atteindre 3 500 $ et n'a pas à être remboursé.

Les situations suivantes constituent des manquements aux obligations du propriétaire et tout montant impayé doit être remboursé :

- Le logement ou l'ensemble domiciliaire est vendu
- Les hausses de loyer sont supérieures aux limites permises

- Le propriétaire cesse d'occuper le logement à titre de résident unique et principal.
- Il fait une fausse déclaration concernant son admissibilité au programme
- Il utilise le financement accordé à d'autres fins

Sauf indication contraire du ministère, les remboursements faits au GS doivent être réinvestis dans le volet Rénovations Ontario.

## Paiement

***Réparation de logements***

Après que le GS aura transmis, par l'entremise du Système GILA, un formulaire de renseignements sur le projet (FRP) dûment rempli, accompagné d'une copie du formulaire obligatoire de certification de la garantie, 75 % des fonds consentis pour le projet au titre des coûts estimatifs seront versés au GS dans les 15 jours ouvrables suivant l'approbation du ministère.

Le reste des fonds sera versé sur confirmation de l'achèvement des travaux et la finalisation des coûts du projet.

***Remise en état d'immeubles à logements multiples***

Le financement sera avancé aux GS en trois versements :

- 50 % à la signature de l'accord de financement, à l'enregistrement de la sûreté et sur présentation d'un FRP rempli
- 40 % quand la moitié des réparations auront été faites
- 10 % sur confirmation de l'achèvement des travaux et présentation d'un rapport du promoteur sur l'occupation après réparations

Les GS sont chargés de sélectionner les projets, d'effectuer un suivi de leur état d'avancement et de la qualité du travail, et de verser les fonds.

## Déclaration

Les GS doivent mettre à jour et présenter leur PFMO avec les progrès réalisés relativement au volet Rénovations Ontario chaque trimestre.

Ils devront également présenter des rapports au ministère une fois terminés les travaux et chaque année pendant toute la période d'abordabilité de tous les projets du volet Rénovations Ontario.

Les GS doivent élaborer des rapports et les présenter par l'entremise du Système GILA, lorsque c'est possible, et s'assurer que les renseignements sur les projets sont mis à jour continuellement.

Ces rapports font en sorte que l'Entente concernant le logement abordable entre la SCHL et l'Ontario, l'accord d'administration conclue avec les GS et d'autres paramètres du programme soient respectés.

# VOLETS DE FONCTIONNEMENT DU PILAO

Outre le financement pour les immobilisations, les GS peuvent également utiliser leur allocation aux fins du fonctionnement.

Le PILAO comprend un volet **Suppléments au loyer** et un volet **Allocations de logement**, tous deux conçus pour s'attaquer aux problèmes d'abordabilité afin d'aider les ménages dans le besoin de la province.

Pendant sa première année d'existence (2011-2012), le PILAO permettra aux GS d'aider les clients des programmes de soutien au loyer qui prendront fin, p. ex., le volet Allocations de logement/Suppléments au loyer (ALSL) du PLA, à faire la transition. D'ici la fin de 2011-2012, il y aura environ 1 030 ménages locataires et d'ici la fin de 2012-2013, 2 240 ménages locataires de plus quitteront le volet ALSL.

Les GS pourront offrir les deux volets Suppléments au loyer et Allocations de logement localement et auront la possibilité de prolonger la période de financement de 10 ans pour ces deux volets, soit jusqu'au 31 mars 2023. Les GS doivent indiquer la durée de vie de leurs volets de fonctionnement dans leur PFMO.

# Volet Suppléments au loyer

Le volet Suppléments au loyer a été conçu pour s'attaquer aux problèmes d'abordabilité afin d'aider les ménages qui vivent dans des logements locatifs modestes partout en Ontario. Les GS peuvent offrir ce volet pendant quatre ans ou en prolonger la durée de 10 ans, soit jusqu'au 31 mars 2023.

Un « supplément au loyer » est une subvention versée à un locateur au nom d'un ménage qui a besoin d'une aide au logement. Il vise à combler la différence entre le loyer qu'un ménage peut se permettre de payer et le loyer réel du marché d'un logement modeste.

## Admissibilité des logements

Pour être admissibles, les logements doivent être modestes (c.-à-d. que le loyer ne doit pas être supérieur au loyer moyen du marché pour le secteur), en bon état et autonomes. Les logements des refuges, des foyers de groupe, des habitations collectives, des maisons de soins infirmiers et des maisons de retraite ne sont pas admissibles. Les logements doivent être conformes aux normes d'occupation locales.

Contrairement au volet ALSL du PLA, les logements occupés sont admissibles dans le cas du volet Suppléments au loyer du PILAO.

Les GS, ou leurs agences de prestation, peuvent conclure une entente avec les locateurs pour des logements situés dans des immeubles nouvellement construits ou des immeubles existants. Les logements peuvent être dans des immeubles du secteur privé, dans des immeubles du secteur à but non lucratif ou dans des coopératives d'habitation. Cependant, seuls les logements à loyer du marché situés dans des ensembles de logements sociaux sont admissibles, puisque le financement du programme ne peut pas être combiné à l'aide versée sous forme de loyer indexé au revenu.

## Loyer du marché

Chaque GS doit s'assurer que le loyer mensuel brut d'un logement (muni de tous les services, y compris le chauffage, l'eau, l'eau chaude, une cuisinière et un réfrigérateur) ne dépasse pas le loyer moyen du marché pour son aire de service.

Le ministère met à jour chaque année les renseignements sur les loyers moyens du marché à Ontario.ca/Aml.

Lorsqu'on peut démontrer que les données sur le loyer du marché ne reflètent pas les conditions locales, les GS peuvent mener des études de marché pour établir leur propre loyer du marché.

## Normes d'occupation locales

Les GS doivent établir leurs normes d'occupation locales pour le programme et les inclure dans les renseignements sur le programme destinés au public.

## Critères d'admissibilité des clients

Pour être admissibles au volet Supplément au revenu, les ménages doivent être inscrits sur une liste d'attente pour un logement social, ou admissibles à une telle inscription. Pour qu'un ménage puisse être inscrit sur une liste d'attente, son revenu ne doit pas dépasser les seuils de revenu des ménages publiés par la SCHL.

Les ménages qui reçoivent une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu ou une allocation de logement en vertu du volet Allocations de logement du PILAO ne sont pas admissibles au volet Suppléments au loyer. Les ménages locataires qui paient le loyer du marché dans des ensembles domiciliaires de logements sociaux sont admissibles.

## Sélection des ménages

Les GS peuvent sélectionner les ménages à partir des listes d'attente pour un logement social tout en tenant compte de leurs groupes cibles.

## Vérification initiale du revenu

Les GS devraient établir un ensemble de règles claires permettant de déterminer si le revenu d'un ménage est inférieur au seuil de revenu des ménages. Ces règles doivent être écrites et mises à la disposition du public.

## Vérification périodique du revenu/Abordabilité continue

Les GS doivent procéder à une vérification annuelle (ou plus fréquente, au besoin) du revenu des ménages pour s'assurer qu'ils sont toujours admissibles aux suppléments au loyer, mais ils peuvent soustraire certains genres de ménages (p. ex., les personnes âgées ayant un revenu fixe) à ces vérifications. Les GS sont les seuls responsables de l'élaboration des règles, des formulaires et des procédures nécessaires pour satisfaire à cette exigence.

## Montant des suppléments

Les GS détermineront le montant des suppléments au loyer à verser aux locateurs au nom de chaque ménage pour combler la différence entre le loyer qu'un ménage peut se permettre de payer et le loyer réel du marché.

## Paiement

Le ministère versera les fonds chaque trimestre aux GS en fonction de leur PFMO approuvé, qui devrait comprendre le nombre de logements locatifs qui reçoivent du financement en vertu du programme, compte tenu des ententes conclues avec les locateurs.

Les paiements seront faits aux GS le premier jour de chaque trimestre de l'année financière pour le trimestre à venir. Pour le quatrième trimestre, les paiements seront faits le 20 janvier plutôt que le premier jour du trimestre pour permettre de faire le rapprochement et de rajuster les paiements au besoin.

Les fonds seront versés électroniquement aux GS qui doivent s'assurer que le ministère a des renseignements à jour sur leur compte pour recevoir ces paiements.

Les GS avanceront les fonds aux locateurs à la signature d'ententes par ces derniers et en fonction des chiffres à jour sur l'occupation des logements.

## Rajustements

Le ministère examinera les progrès réalisés par les GS en vertu du volet Suppléments au loyer à la fin du troisième trimestre de chaque année financière.

Les GS qui prévoient verser des suppléments au loyer pour 50 logements ou plus devront avoir pris 90 % de leur allocation annuelle avant le 31 décembre de chaque année. Ceux qui prévoient verser des suppléments au loyer pour 49 logements ou moins devront avoir pris 80 % de leur allocation annuelle avant le 31 décembre de chaque année.

Les GS qui n'auront pas atteint ces objectifs verront leur paiement rajusté au quatrième trimestre, à compter du 1er janvier, de la même année financière.

## Déclaration

Les GS présenteront leur PFMO mis à jour chaque trimestre au ministère, indiquant la participation et les progrès qu'ils ont faits relativement au volet Suppléments au loyer du PILAO. Les mises à jour des PFMO doivent également présenter les chiffres sur l'occupation des logements.

Les GS doivent également suivre les ententes conclues avec les locateurs et toute entente conclue avec les agences de prestation, et on pourrait leur demander de prouver que de telles ententes existent.

Ces rapports font en sorte que l'Entente concernant le logement abordable entre la SCHL et l'Ontario, l'accord d'administration conclue avec les GS et d'autres paramètres du programme soient respectés.

# Volet Allocations de logement

Le volet Allocations de logement a été conçu pour s'attaquer aux problèmes d'abordabilité afin d'aider les ménages partout en Ontario en versant des paiements directement aux clients. Les GS peuvent offrir ce volet pendant quatre ans ou en prolonger la durée de 10 ans, soit jusqu'au 31 mars 2023.

Ce volet permet aux GS, ou à leurs agences de prestation, de choisir leurs clients cibles ainsi que le montant des allocations. Les GS feront des paiements mensuels directement aux ménages clients pour les aider à assumer leur loyer.

## Admissibilité et sélection

Pour être admissibles au volet Allocations de logement, les ménages doivent être inscrits sur une liste d'attente pour un logement social, ou admissibles à une telle inscription, ou encore avoir un revenu brut inférieur aux seuils de revenu des ménages publiés par la SCHL.

Les ménages qui reçoivent une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu ou une subvention en vertu du volet Suppléments au loyer du PILAO ne sont pas admissibles au volet Allocations de logement.

Les GS peuvent sélectionner les ménages à partir des listes d'attente pour un logement social tout en tenant compte de leurs groupes cibles.

## Admissibilité des logements

Les allocations de logement versées en vertu de ce volet du PILAO sont entièrement transférables et ne sont pas liées à un logement particulier. Cependant, pour être admissibles, les clients doivent habiter des logements locatifs modestes (c.-à-d. que le loyer ne doit pas être supérieur au loyer moyen du marché pour le secteur), en bon état et autonomes. Les logements des refuges, des foyers de groupe, des habitations collectives, des maisons de soins infirmiers et des maisons de retraite ne sont pas admissibles. Les logements doivent être conformes aux normes d'occupation locales.

## Vérification périodique du revenu

Les GS doivent procéder à une vérification annuelle (ou plus fréquente, au besoin) du revenu des ménages pour s'assurer qu'ils sont toujours admissibles au volet Allocations de logement du PILAO, mais ils peuvent soustraire certains genres de ménages (p. ex., les personnes âgées ayant un revenu fixe) à ces vérifications. Les GS sont responsables de l'élaboration des règles, des formulaires et des procédures nécessaires pour satisfaire à cette exigence.

## Financement

Les GS doivent déterminer le montant des allocations à verser aux ménages. Ces montants peuvent varier d'un ménage à l'autre et doivent être fondés sur les besoins de chaque ménage.

Les GS sont tenus de faire les paiements directement aux ménages clients chaque mois pour les aider à assumer le loyer. Ils devraient tenir compte des effets possibles des allocations de logement sur les autres prestations dont bénéficient les clients, et collaborer avec leurs partenaires pour limiter les répercussions négatives. Le ministère aidera les GS dans la mesure du possible à négocier des pratiques optimales avec les ministères partenaires.

## Paiement

Le ministère versera les fonds à chaque trimestre aux GS en fonction de leur PFMO approuvé, qui devrait comprendre le nombre de ménages locataires approuvés qui bénéficient du programme, compte tenu des demandes approuvées.

Les paiements seront faits aux GS le premier jour de chaque trimestre de l'année financière pour le trimestre à venir. Pour le quatrième trimestre, les paiements seront faits le 20 janvier plutôt que le premier jour du trimestre pour permettre de faire le rapprochement et de rajuster les paiements au besoin.

Les fonds seront versés électroniquement aux GS qui doivent s'assurer que le ministère a des renseignements à jour sur leur compte pour recevoir ces paiements.

Les GS, ou leurs agences de prestation, sont tenus de faire les paiements directement aux ménages clients chaque mois pour les aider à assumer le loyer.

## Rajustements

Le ministère examinera les progrès réalisés par les GS en vertu du volet Allocations de logement à la fin du troisième trimestre de chaque année financière.

Les GS qui prévoient verser des allocations de logement à 50 ménages ou plus devront avoir pris 90 % de leur allocation annuelle avant le 31 décembre de chaque année. Ceux qui prévoient verser des allocations de logement à 49 ménages ou moins devront avoir pris 80 % de leur allocation annuelle avant le 31 décembre de chaque année.

Les GS qui n'auront pas atteint ces objectifs verront leur paiement rajusté au quatrième trimestre, à compter du 1er janvier, de la même année financière.

## Déclaration

Les GS présenteront leur PFMO mis à jour chaque trimestre au ministère, indiquant la participation et les progrès qu'ils ont faits relativement au volet Allocations de loyer.

Les GS doivent également suivre les demandes des clients approuvées et toute entente conclue avec les agences de prestation, et on pourrait leur demander de prouver que de telles demandes et ententes existent.

Ces rapports font en sorte que l'Entente concernant le logement abordable entre la SCHL et l'Ontario, l'accord d'administration conclue avec les GS et d'autres paramètres du programme soient respectés.

# Annexe A – Personnes-ressources aux bureaux des services aux municipalités

**Direction des programmes de logement,**

**Programmes pour les Autochtones et pour la région de Toronto**

*777*, rue Bay, 2e étage
Toronto ON M5G 2E5
Téléc. : 416 585-6588

**Personne-ressource :** Chris Ryter, chef, Programmes pour les Autochtones et pour la région de Toronto
Tél. : 416 585-6711
Courriel : chris.ryter@ontario.ca

**Aire de service :** Toronto

**Bureau des services aux municipalités – Centre**

*777*, rue Bay, 2e étage
Toronto ON M5G 2E5
Renseignements généraux : 416 585-6226
Sans frais : 1 800 668-0230
Téléc. : 416 585-6882

**Personne-ressource :** Ian Russell, chef d'équipe, services régionaux de logement
Tél. : 416 585-6965
Courriel : ian.russell@ontario.ca

**Aire de service :** Durham, Halton, Muskoka, Peel, Simcoe, York

**Bureau des services aux municipalités – Est**

8 Estate Lane, Rockwood House
Kingston ON K7M 9A8
Renseignements généraux : 613 545-2100
Sans frais : 1 800 267-9438
Téléc. : 613 548-6822

**Personne-ressource :** Mila Kolokolnikova, chef d'équipe, services régionaux de logement
Tél. : 613 545-2123
Courriel : mila.kolokolnikova@ontario.ca

**Aire de service :** Cornwall, Hastings, Kawartha Lakes, Kingston, Lanark, Leeds and Grenville, Lennox and Addington, Northumberland, Ottawa, Peterborough, Prescott and Russell, Renfrew

**Bureau des services aux municipalités – Ouest**

659 Exeter Road, 2e étage
London ON N6E 1L3
Renseignements généraux : 519 873-4020
Sans frais : 1 800 265-4736
Téléc. : 519-873-4018

**Personne-ressource :** Tony Brutto, chef d'équipe, services régionaux de logement
Tél. : 519 873-4032
Courriel : tony.brutto@ontario.ca

**Aire de service :** Brantford, Bruce, Chatham-Kent, Dufferin, Grey, Hamilton, Huron, Lambton, London, Niagara, Norfolk, Oxford, St. Thomas, Stratford, Waterloo, Wellington, Windsor

**Bureau des services aux municipalités – Nord-Est**

159, rue Cedar, bureau 401
Sudbury ON P3E 6A5
Renseignements généraux : 705 564-0120
Sans frais : 1 800-461-1193
Téléc. : 705 564-6863

**Personne-ressource :** Cindy Couillard, chef d'équipe, services régionaux de logement
Tél. : 705 564-6808
Courriel : cindy.couillard@ontario.ca

**Aire de service :** Algoma, Cochrane, Grand Sudbury, Manitoulin-Sudbury, Nipissing, Parry Sound, Sault Ste. Marie, Timiskaming

**Bureau des services aux municipalités – Nord-Ouest**

435, rue James, bureau 223
Thunder Bay ON P7E 6S7
Renseignements généraux : 807 475-1651
Sans frais : 1 800 465-5027
Téléc. : 807 475-1196

**Personne-ressource :** Peter Boban, chef d'équipe, services régionaux de logement
Tél. : 807 473-3017
Courriel : peter.boban@ontario.ca

**Aire de service :** Kenora, Rainy River, Thunder Bay

# Annexe B – Plan financier et de mise en œuvre (PFMO)

Marche à suivre pour remplir le plan financier et de mise en œuvre :

- Veuillez remplir chaque section au complet
- Le PFMO fait état des engagements de chaque gestionnaire de services (GS) ainsi que de la participation et des résultats prévus relativement à son allocation théorique annuelle pour les deuxième, troisième et quatrième années
- Les GS peuvent choisir quels volets du programme ils offriront à partir de la liste présentée dans les tableaux ci-après
- Les PFMO doivent être approuvés par le conseil municipal et le ministère
- Les GS doivent mettre à jour les PFMO chaque trimestre en y indiquant les progrès réalisés
- Les mises à jour trimestrielles n'ont pas à être approuvées par le conseil municipal

*1. Stratégie proposée*

Veuillez décrire brièvement comment vous entendez utiliser l'allocation que vous recevrez en vertu du PILAO pour répondre aux besoins de votre collectivité. La stratégie proposée devrait porter sur les enjeux suivants :

- Besoins actuels de votre collectivité en matière de logement
- Façon dont le financement du PILAO contribuera à régler les problèmes dans votre marché local du logement
- Volets choisis du PILAO : Logement locatif, Accédants à la propriété, Rénovations Ontario, Suppléments au loyer et Allocations de logement, et raisons pour lesquelles ils ont été choisis
- Combinaison possible des volets du programme pour offrir de nouveaux services et prestations ou encore accroître ceux qui existent déjà
- Résultats escomptés
- Groupes cibles

La stratégie proposée se veut un sommaire des renseignements détaillés fournis dans les tableaux ci-après et ne devrait pas prendre plus de deux pages.

*2. Engagements prévus*

Veuillez remplir les tableaux suivants pour indiquer quelle proportion de votre allocation annuelle vous prévoyez engager à l'égard de chaque volet du programme, pour chaque année et trimestre du PILAO.

Pour que les fonds soient réputés « engagés », le GS doit avoir conclu un accord de financement avec un promoteur, un client ou un locateur. Les accords de financement dépendent du volet concerné du programme :

- **Logement locatif – accord de contribution**
- **Accédants à la propriété – convention d'achat-vente, confirmation de l'acheteur et admissibilité du logement**
- **Rénovations Ontario – formulaire de renseignements sur le projet, confirmation de sûreté, lettre d'entente ou accord de financement, selon le cas**
- **Suppléments au loyer – accords avec le locateur, accords avec les agents de prestation (s'il y a lieu)**
- **Allocations de logement – demandes des clients, accords avec les agents de prestation (s'il y a lieu)**

## Sommaire

**Veuillez inscrire le montant total du financement du PILAO à engager dans l'année où vous prévoyez prendre l'engagement (c.-à-d. signer l'accord de financement approprié).**

**Veuillez inscrire le montant affecté aux frais administratifs chaque année. Les frais administratifs ne peuvent pas dépasser 5 % de votre allocation de financement triennale. Aucuns frais administratifs ne doivent être inscrits pour la première année (2011-2012), puisque tous les GS recevront 100 000 $ pour les frais d'administration pour cette année.**

**Il n'est pas nécessaire de remplir un PFMO pour la première année. Cependant, si vous avez été autorisé à reporter des fonds sur la première année, veuillez l'indiquer dans le sommaire ci-dessous.**

## Sommaire du PFMO

| Volet | Engagement prévu – $ | | | | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| | An 1 2011-2012 | An 2 2012-2013 | An 3 2013-2014 | An 4 2014-2015 | |
| Logement locatif | | | | | |
| Accédants à la propriété | | | | | |
| Réparation de logement dans le Nord | | S.O. | S.O. | S.O. | |
| Suppléments au loyer | | | | | |
| Allocations de logement | | | | | |
| Rénovations Ontario | S.O. | | | | |
| *Frais administratifs du GS* | S.O. | | | | |
| **TOTAL** | | | | | |
| **Allocation totale au GS** | | | | | |

## Engagements prévus par trimestre

**Veuillez inscrire le montant total du financement du PILAO à engager dans le trimestre où vous prévoyez prendre l'engagement (c.-à-d. signer l'accord de financement approprié). Un plan trimestriel est requis pour chaque année financière.**

### Deuxième année – Plan trimestriel 2012-2013

| Volet | Engagement prévu – $ | | | | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| | Trim. 1<br>Avr. – juin | Trim. 2<br>Juill. – sept. | Trim. 3<br>Oct. – déc. | Trim. 4<br>Janv. – mars | |
| Logement locatif | | | | | |
| Accédants à la propriété | | | | | |
| Suppléments au loyer | | | | | |
| Allocations de logement | | | | | |
| Rénovations Ontario | | | | | |
| *Frais administratifs du GS* | | | | | |
| **TOTAL** | | | | | |
| **Allocation totale au GS** | | | | | |

### Troisième année – Plan trimestriel 2013-2014

| Volet | Engagement prévu – $ | | | | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| | Trim. 1<br>Avr. – juin | Trim. 2<br>Juill. – sept. | Trim. 3<br>Oct. – déc. | Trim. 4<br>Janv. – mars | |
| Logement locatif | | | | | |
| Accédants à la propriété | | | | | |
| Suppléments au loyer | | | | | |
| Allocations de logement | | | | | |
| Rénovations Ontario | | | | | |
| *Frais administratifs du GS* | | | | | |
| **TOTAL** | | | | | |
| **Allocation totale au GS** | | | | | |

## Quatrième année – Plan trimestriel 2014-2015

| Volet | Engagement prévu – $ | | | | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| | Trim. 1<br>Avr. – juin | Trim. 2<br>Juill. – sept. | Trim. 3<br>Oct. – déc. | Trim. 4<br>Janv. – mars | |
| Logement locatif | | | | | |
| Accédants à la propriété | | | | | |
| Suppléments au loyer | | | | | |
| Allocations de logement | | | | | |
| Rénovations Ontario | | | | | |
| *Frais administratifs du GS* | | | | | |
| **TOTAL** | | | | | |
| **Allocation totale au GS** | | | | | |

Pour les volets Suppléments au loyer et Allocations de logement, les GS peuvent prolonger le financement de 10 ans, soit jusqu'au 31 mars 2023. En utilisant le tableau ci-dessus comme gabarit, veuillez remplir des tableaux supplémentaires pour inscrire le financement total du PILAO à engager en vertu de ces deux volets pour les années supplémentaires au cours desquelles vous offrirez ces volets.

*3. Participation et résultats prévus*

Veuillez remplir les tableaux suivants en inscrivant la participation prévue grâce au financement du PILAO pour l'aire de service de votre GS. Veuillez remplir un tableau pour chaque volet du programme pertinent.

Si vous avez été autorisé à reporter des fonds sur la première année, veuillez indiquer la participation et les résultats prévus dans la colonne de l'an 1 pour chaque volet du programme.

## Volet Logement locatif

| Activité | Participation et résultats prévus | | | | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| | An 1 2011-2012 | An 2 2012-2013 | An 3 2013-2014 | An 4 2014-2015 | |
| Nombre de logements locatifs créés | | | | | |
| Nombre de logements locatifs créés pour chaque groupe cible : | | | | | |
| • Personnes âgées | | | | | |
| • Personnes handicapées | | | | | |
| • Victimes de violence familiale | | | | | |
| • Immigrants récents | | | | | |
| • Autochtones | | | | | |
| • Travailleurs pauvres | | | | | |
| • Autres : _____ (veuillez préciser) | | | | | |

## Volet Accédants à la propriété

| Activité | Participation et résultats prévus | | | | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| | An 1 2011-2012 | An 2 2012-2013 | An 3 2013-2014 | An 4 2014-2015 | |
| Nombre de ménages qui auront reçu de l'aide pour acheter un nouveau logement | | | | | |
| Nombre de ménages qui auront reçu de l'aide pour acheter un logement en revente | | | | | |
| Montant moyen du prêt du PILAO | | | | | |
| Nombre de logements pour les groupes cibles* : (veuillez préciser) | | | | | |
| • _____ | | | | | |
| • _____ | | | | | |
| • _____ | | | | | |

** Les groupes cibles comprennent les personnes âgées, les Autochtones hors réserve, les personnes handicapées, les immigrants récents, les travailleurs pauvres et les acheteurs d'une première maison.*

## Rénovations Ontario

| Activité | Participation et résultats prévus | | | | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| | An 1** 2011-2012 | An 2 2012-2013 | An 3 2013-2014 | An 4 2014-2015 | |
| Nombre de maisons réparées ou modifiées | | | | | |
| Nombre de logements locatifs réparés ou modifiés | | | | | |
| Nombre de logements créés, p. ex., logements secondaires et pavillons-jardins | S.O. | | | | |
| Nombre de logements pour les groupes cibles* : (veuillez préciser) | | | | | |
| • _____ | | | | | |
| • _____ | | | | | |
| • _____ | | | | | |

**Les groupes cibles comprennent les personnes âgées, les Autochtones hors réserve, les personnes handicapées, les immigrants récents et les travailleurs pauvres.*

***Les GS qui ont droit à du financement pour la première année en vertu du volet Réparation de logement dans le Nord devraient inclure les renseignements sur la participation et les résultats dans la colonne de l'an 1.*

## Suppléments au loyer

| Activité | Participation et résultats prévus | | | | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| | An 1 2011-2012 | An 2 2012-2013 | An 3 2013-2014 | An 4 2014-2015 | |
| Nombre de logements à l'égard desquels un supplément au loyer a été versé | | | | | |
| Montant moyen du supplément au loyer mensuel | | | | | |
| Nombre de logements pour les groupes cibles* : (veuillez préciser) | | | | | |
| • _____ | | | | | |
| • _____ | | | | | |
| • _____ | | | | | |

**Les groupes cibles comprennent les personnes âgées, les Autochtones, les familles, les clients de refuges de courte durée et les clients de services de santé mentale.*

## Allocations de logement

| Activité | Participation et résultats prévus | | | | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| | An 1 2011-2012 | An 2 2012-2013 | An 3 2013-2014 | An 4 2014-2015 | |
| Nombre de ménages qui recevront une allocation de logement | | | | | |
| Montant moyen de l'allocation de logement mensuelle | | | | | |
| Nombre de logements pour les groupes cibles* : (veuillez préciser) | | | | | |
| • _____ | | | | | |
| • _____ | | | | | |
| • _____ | | | | | |

* *Les groupes cibles comprennent les personnes âgées, les Autochtones, les familles, les clients de refuges de courte durée et les clients de services de santé mentale.*

Pour les volets Suppléments au loyer et Allocations de logement, les GS peuvent prolonger le financement de 10 ans, soit jusqu'au 31 mars 2023. En utilisant le tableau ci-dessus comme gabarit, veuillez remplir des colonnes supplémentaires pour inscrire la participation et les résultats prévus en vertu de ces deux volets pour les années supplémentaires au cours desquelles vous offrirez ces volets.

# Annexe C – *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale* (LCEE)

## Lignes directrices pour la présélection

Les GS doivent tenir compte de cette liste de contrôle lorsqu'ils recommandent des propositions de projet au ministère pour approbation. Ils doivent confirmer au ministère que le projet proposé respecte la LCEE conformément aux exigences de la SCHL. Les réponses à toutes les questions doivent être « NON » pour qu'un projet soit conforme à la LCEE.

- Le projet comporte-t-il la construction, l'agrandissement, la modification ou la démolition d'un ouvrage à moins de 30 mètres d'un plan d'eau?
- Le projet comporte-t-il la construction, l'agrandissement ou la modification d'un ouvrage dont la superficie est supérieure à 500 $m^2$ et qui est sis sur un terrain non viabilisé au moment de l'engagement?
- Le projet est-il susceptible d'entraîner le rejet d'une substance polluante dans un plan d'eau?
- Le projet exige-t-il la démolition d'un édifice dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 $m^2$ **OU** doit-il être réalisé à moins de 30 m d'un autre édifice?
- Le projet i) a ou aura-t-il vraisemblablement un effet sur le pergélisol ET ii) sera-t-il réalisé sur un terrain non viabilisé au moment de l'engagement ET iii) comporte-t-il la construction ou l'agrandissement de trottoirs, de promenades de bois, de passages, de rampes pour piétons et de voies d'accès de plus de 100 m?
- Le projet comporte-t-il la construction, l'agrandissement ou la modification d'un parc national, d'une réserve, d'un lieu historique national ou d'un canal historique?
- Le projet vise-t-il un USAGE AUTRE QUE CEUX-CI :
  - Habitation
  - Services d'hébergement en établissement
  - Bureaux
  - Installations et services destinés aux passagers de transporteurs
  - Établissements de vente au détail
  - Établissements de santé, établissements d'enseignement, centres d'information ou installations récréatives et services connexes
  - Établissements de restauration
  - Aires de stationnement
  - Stockage d'articles ou de substances qui ne présentent pas de danger
  - Établissements où se tiennent des activités artistiques, culturelles, sportives ou autres activités communautaires

# Annexe D – Confirmation écrite du début de la construction

## Confirmation du début de la construction

## Programmes d'investissement dans le logement abordable de l'Ontario – Volet Logement locatif

Les présentes confirment que les travaux de construction relatifs à _____ [projet] dans [la, le] _____ [nom du GS] ont débuté le _____[date].

La construction de cet ensemble domiciliaire a débuté dans le délai de 120 jours suivant la signature de l'accord de contribution, qui a eu lieu le _____ [date].

Je déclare que ces renseignements sont vrais et complets.

_____

Signature

Fait à _____ le _____ 20___

_____

Nom et titre du signataire autorisé du gestionnaire de services

# Annexe E – Niveau maximal des revenus des ménages, 2011*

| GSMR | Revenu égal au 60e percentile |
|---|---|
| Région du grand Toronto** | 81 000 $ |
| Cité de Toronto | |
| Municipalité régionale de Durham | |
| Municipalité régionale de Halton | |
| Municipalité régionale de Peel | |
| Municipalité régionale de York | |
| Cité de Brantford | 75 800 $ |
| Cité de Cornwall | 64 800 $ |
| Cité du Grand Sudbury | 74 700 $ |
| Cité de Hamilton | 75 000 $ |
| Cité de Kawartha Lakes | 68 200 $ |
| Cité de Kingston | 73 500 $ |
| Cité de London | 73 900 $ |
| Cité d'Ottawa** | 81 000 $ |
| Cité de Peterborough | 69 800 $ |
| Cité de St. Thomas | 75 500 $ |
| Cité de Stratford | 75 300 $ |
| Cité de Windsor | 80 300 $ |
| Comté de Bruce | 74 100 $ |
| Comté de Dufferin** | 81 000 $ |
| Comté de Grey | 66 200 $ |
| Comté de Hastings | 65 600 $ |
| Comté de Huron | 68 600 $ |
| Comté de Lambton | 76 300 $ |
| Comté de Lanark | 74 700 $ |
| Comté de Lennox and Addington | 71 500 $ |
| Comté de Norfolk | 75 200 $ |
| Comté de Northumberland | 73 500 $ |
| Comté d'Oxford | 77 200 $ |
| Comté de Renfrew | 68 700 $ |
| Comté de Simcoe** | 81 000 $ |
| Comté de Wellington** | 81 000 $ |
| Municipalité de district de Muskoka | 70 100 $ |
| Municipalité de Chatham Kent | 68 700 $ |
| Municipalité régionale de Waterloo** | 81 000 $ |
| Municipalité régionale de Niagara | 72 900 $ |
| Comtés unis de Leeds and Grenville | 73 000 $ |
| Comtés unis de Prescott and Russell | 80 300 $ |
| CADSS d'Algoma | 60 600 $ |
| CADSS de Cochrane | 73 000 $ |
| CADSS de Kenora | 71 800 $ |
| CADSS de Manitoulin-Sudbury | 60 100 $ |
| CADSS de Nipissing | 63 200 $ |
| CADSS de Parry Sound | 62 000 $ |
| CADSS de Rainy River | 71 000 $ |
| CADSS de Sault Ste. Marie | 68 300 $ |
| CADSS de Thunder Bay | 73 900 $ |
| CADSS de Timiskaming | 60 200 $ |
| **ONTARIO**** | **81 000 $** |

* *Chiffres tirés du Recensement de 2006 de Statistique Canada, indexés selon les valeurs de 2010 et arrondis à la centaine près.*

** *Dans les régions où le 60e percentile est plus élevé que le niveau provincial, c'est le 60e percentile provincial qui est utilisé.*

# Annexe F – Prix moyen de revente S.I.A.$^{MD}$/MLS$^{MD}$

| GSMR | Prix maximal des maisons* |
|---|---|
| Région du grand Toronto | |
| Cité de Toronto | 486 663 $ |
| Municipalité régionale de Durham | 305 089 $ |
| Municipalité régionale de Halton | 514 843 $ |
| Municipalité régionale de Peel | 388 640 $ |
| Municipalité régionale de York | 522 096 $ |
| Cité de Brantford | 234 527 $ |
| Cité de Cornwall | 144 158 $ |
| Cité du Grand Sudbury | 222 974 $ |
| Cité de Hamilton | 328 063 $ |
| Cité de Kawartha Lakes | 215 753 $ |
| Cité de Kingston | 259 805 $ |
| Cité de London | 229 185 $ |
| Cité d'Ottawa | 340 117 $ |
| Cité de Peterborough | 241 428 $ |
| Cité de St. Thomas | 229 185 $ |
| Cité de Stratford | 211 739 $ |
| Cité de Windsor | 149 462 $ |
| Comté de Bruce | 207 303 $ |
| Comté de Dufferin | 316 459 $ |
| Comté de Grey | 207 303 $ |
| Comté de Hastings | 202 702 $ |
| Comté de Huron | 211 739 $ |
| Comté de Lambton | 185 201 $ |
| Comté de Lanark | 340 117 $ |
| Comté de Lennox and Addington | 259 805 $ |
| Comté de Norfolk | 212 084 $ |
| Comté de Northumberland | 234 281 $ |
| Comté d'Oxford | 212 782 $ |
| Comté de Renfrew | 208 078 $ |
| Comté de Simcoe | 270 622 $ |
| Comté de Wellington | 294 385 $ |
| Municipalité de district de Muskoka | 312 014 $ |
| Municipalité de Chatham Kent | 131 344 $ |
| Municipalité régionale de Waterloo | 286 612 $ |
| Municipalité régionale de Niagara | 215 265 $ |
| Comtés unis de Leeds and Grenville | 340 117 $ |
| Comtés unis de Prescott and Russell | 340 117 $ |
| CADSS d'Algoma | 117 746 $ |
| CADSS de Cochrane | 129 137 $ |
| CADSS de Kenora | 352 636 $ |
| CADSS de Manitoulin-Sudbury | 114 545 $ |
| CADSS de Nipissing | 225 908 $ |
| CADSS de Parry Sound | 268 155 $ |
| CADSS de Rainy River | 135 835 $ |
| CADSS de Sault Ste. Marie | 128 590 $ |
| CADSS de Thunder Bay | 151 016 $ |
| CADSS de Timiskaming | 106 158 $ |

**Prix de revente moyen S.I.A.$^{MD}$/MLS$^{MD}$ – 1$^{er}$ trimestre 2011*

*Source : SCHL*

**Ministère des Affaires municipales et du Logement**

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2011

ISBN 978-1-4435-6996-5 (Imprimé)
ISBN 978-1-4435-6998-9 (PDF)
ISBN 978-1-4435-6997-2 (HTML)

50/08/11

Available in English